



ACUERDO ADMINISTRATIVO

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once de agosto del año 2017-dos mil diecisiete.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **R-000006-2017**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos días del mes de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. JOSE MANUEL CABALLERO SILLAS**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"GRUPO DE DESARROLLO Y ENTRETENIMIENTO SONOMA" S.A. DE C.V.** en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la Calle **PRIVADA SONOMA B, NUMEROS DEL 5800-02-1 AL 5800-02-70, FRACCIONAMIENTO CLUB SONOMA RESIDENCIAL**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **41-463-009**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **MODIFICACION AL PROYECTO Y REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR (70-SETENTA) VIVIENDAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 4,432.61 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizado de 18,484.27 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 15,396-quince mil trescientos noventa y seis, de fecha 14-catorce de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Publica Numero 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en donde las sociedades denominadas "EL MIRADOR CLUB DE GOLF", S.A. DE C.V., "CLUB SONOMA, S.A.P.I DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO GAMIR, S.A. DE C.V., GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA, S.A. DE C.V., DESARROLLADORA RIO PARDO, S.A. DE C.V., , ANDRES OCHOA BUNSOW, JAVIER LUIS NAVARRO Y CIBANCO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA, celebran el Tercer Convenio Modificatorio y de Re-expresión al Contrato de Fideicomiso de Administración y Pago Numero F-00567 con Numero de Registro "F/00567 SONOMA".
2. Escritura Pública Número 16,022-dieciséis mil veintidós, de fecha 01-primer de Septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Numero 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en donde celebran un Contrato de Mandato que celebran la sociedad denominada "CIBANCO", S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA antes ("THE BANK COF NEW YORK MELLON", S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE"), en su carácter de Fideuciario del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL NUMERO F/00567 DENOMINADO "F/00567 SONOMA", a favor de "GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA", S.A. DE C.V.
3. Escritura Pública Número 9,930-nueve mil novecientos treinta, de fecha 19-diecinueve de Enero del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Numero 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual se constituye una sociedad denominada "GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA", S.A. DE C.V., además de otorgar poder a José Manuel Caballero Sillas.
4. Escritura Pública Número 9,554-nueve mil quinientos cincuenta y cuatro, de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Numero 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual comparece la sociedad denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE", a través de "GRUPO INMOBILIARIO GAMIR", S.A. DE C.V. como Apoderado, con el objeto de celebrar una Declaración Unilateral de Voluntad para Constituir un Régimen de Propiedad en Condominio.
5. Acta Certificado de Gravámenes de fecha 5-cinco de Abril del 2017-dos mil diecisiete, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad, y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital con residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciado Armando de la Cruz Alcantar, mediante el cual certifica que la propiedad inscrita a favor de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, bajo el número 9,673, Volumen 279, Libro 387, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 2-dos de Diciembre del 2011-dos mil once, reporta el siguiente gravamen a favor de Banco Santander (México) S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander (México). Por la cantidad de \$ 140,000,000.00. Inscrita bajo el Numero 66, Volumen 186, Libro 3, sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha de 2015, esto en relación al lote 2 del Fraccionamiento del Club Sonoma Residencial, con una superficie total de 4,432.61 metros cuadrados.



## ANTECEDENTES

Presenta copia simple de Instructivo y Planos, bajo el No de Expediente Administrativo L-348/2014 con Número de Oficio SEDUE 2109/2014 de fecha 1 de Septiembre del 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se autoriza la Licencia de Uso de Edificación y de Construcción para Multifamiliar de 70 Departamentos, con una construcción total de 18,484.27 m2 en el predio ubicado en la calle Privada Sonoma B, del Fraccionamiento Club Sonoma Residencial identificado con el expediente catastral, 70)41-463-009.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

## CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 5 fracción LVII, 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I, II, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 96, primer párrafo, 191 fracciones III y X, 219, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, y las disposiciones aplicables, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- Que el presente caso se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 5 fracción LVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra dice: "...LVII. Régimen de Propiedad en Condominio: aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública.", y dado que, el proyecto autorizado mediante el expediente administrativo número L-348/2014, descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma vertical con diversos aprovechamientos independientes, con salida propia a un elemento común, así como a la vía pública; es decir, propio para ser sujeto a un Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que, al cumplirse los lineamientos, requisitos y obligaciones correspondientes resulta dable la autorización de la presente solicitud, así como lo graficado y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría, una mediante oficio número SEDUE 2109/2014 de fecha 1-uno de Septiembre del año 2011-dos mil once, dentro del expediente administrativo L-348/2014, la cual fue descrita en el apartado de la presente resolución, y con la que cuenta el inmueble, identificado con el número de expediente catastral 41-463-009, para la Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Multifamiliar de 70 Departamentos aplicándose el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.", resultando procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que siguen vigentes los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados.

IV.- De acuerdo a inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 07 de Junio del 2017, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que actualmente no cuenta con uso, ya que la obra está en proceso y la construcción coincide con los planos proporcionados al momento de la inspección.

V.- Deberá respetar lo señalado en la Ley den Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el Artículo 5, fracción LVII que a la letra dice: "Régimen de propiedad en condominio: aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública".

VI.- Deberá observar las disposiciones aplicables de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** la **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO) Y REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR (70-SETENTA) VIVIENDAS**, en el inmueble ubicado en la calle Camino al Mirador, N° 5800-2, Fraccionamiento Club Sonoma Residencial, de esta Ciudad e Identificado con el expediente Catastral No. 41-463-009, el cual tiene un superficie total de 4,432.61 metros cuadrados, con una construcción de 18,484.27 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**TERCERO:** En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 9 a 9 de 9), mismos que contienen la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos que se grafican, los cuales forman parte integrante de la presente resolución y, cuyo cuadro general de áreas queda como enseguida se indica:

NIVEL	Autorizados m2	total	COMENTARIOS
Estacionamiento E3	1961.87	1961.87	Estacionamiento para 61-sesenta y un cajones, 07-Bodegas ,escaleras y elevadores
Estacionamiento E2	1961.87	1961.87	Estacionamiento para 61-sesenta y un cajones,07-bodegas,escaleras y elevadores
Estacionamiento E1	1961.87	1961.87	Estacionamiento para 39-treinta y nueve cajones ,4-bodegas, cuarto de basura, equipos, lobby, baños, archivo, site, administración, comedor, área jardinada, escaleras y elevadores
Nivel 1	675.51	675.51	02- viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 2	675.50	675.50	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 3	667.47	667.47	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 4	675.50	675.50	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 5	667.47	667.47	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 6	675.50	675.50	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 7	667.47	667.47	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 8	675.50	675.50	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 9	667.47	667.47	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 10	675.50	675.50	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 11	667.47	667.47	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 12	675.50	675.50	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 14	667.47	667.47	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 15	675.50	675.50	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 16	667.47	667.47	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 17	675.50	675.50	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 18	667.47	667.47	04-cuatro viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 19	571.08	675.50	02- viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 20	352.58	233.07	02- viviendas, escaleras y elevadores
Nivel 21	233.07	233.07	área de climas, escaleras y elevadores
Azotea	22.66	22.66	azotea escaleras y elevadores

TOTAL	18,484.27	18,484.27	MULTIFAMILIAR (70-VIVIENDAS) Y 161- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
-------	-----------	-----------	---

**CUARTO:** En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para las (70-setenta Viviendas tipo Departamentos), se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 9 a 9 de 9 del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical, que se anexan.

**QUINTO:** Queda **PROHIBIDO** construir en las áreas libres, y en aquellos espacios destinados para estacionamiento vehicular, así como en las que son destinadas al uso común, enterándose al interesado que, las controversias suscitadas o que se susciten con motivo de las mismas deberán tratarse ante las autoridades judiciales competentes.

**SEXTO:** Deberá constituirse la **EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER MULTIFAMILIAR Y SERVICIOS QUE ALBERGA (70-SETENTA) VIVIENDAS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente en el Estado, y en su caso el Reglamento Interno del Condominio y Administración, inscribiendo los derechos y obligaciones de los condóminos en cada uno de los títulos de propiedad en los que se transfiera el dominio del bien inmueble, la presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos a las unidades habitacionales, deberá consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

**SEPTIMO:** Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **(70-SETENTA) VIVIENDAS**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.

**OCTAVO.-** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**NOVENO.-** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**DECIMO.-** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y El C. Director de Control Urbano adscrito.-----



**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / AEDC / jerc