



INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK
INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA) FID, 1451028086
CON UBICACIÓN EN AV. LAZARO CARDENAS No. 301,
ESQUINA FRIDA KHALO, PISO 6, COLONIA VALLE ORIENTE,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:



---En Monterrey, Nuevo León, a los 12-dos días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho-----
---**VISTO**. El expediente administrativo No. **R-000011-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de Junio del 2018-dos mil dieciocho, por la C. Karla Mayela Flores Castillo, en su carácter de apoderada especial de la Sociedad denominada **SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA)**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Numero 14,712-catorce mil setecientos doce, de fecha 18-dieciocho de julio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Baudelio Castillo Flores, Notario Público Titular Número 112-ciento doce, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; así como la existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Pública Numero 310-trescientos diez, de fecha 30-treinta de enero de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del José Mena Castillo, Notario Público Titular Número 07-siete, con ejercicio en la ciudad de Chihuahua; la cual cuenta con carácter de Fiduciaria respecto de los predios ubicados en la **CALLE CAMINO A LA LAGRIMA S/N EN LA COLONIA RANCHO LA LAGRIMA**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificados con los números de expedientes catastrales **51-006-625, 626, 627, 628**; acompañando copia simple de Escritura Pública Numero 24,043-veinticuatro mil cuarenta y tres de fecha 26-veintiseis días del mes de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente en Funciones Adscrito a la Notaria Pública Numero 147 (ciento cuarenta y siete), de la que es Titular el Licenciado Luis Carlos Treviño Berchermann, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud por la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN AL PROYECTO CONSISTENTE EN LA REDISTRIBUCIÓN DE ÁREAS, EN 3° Y 5° NIVEL, QUEDANDO 03-TRES DEPARTAMENTOS EN 3° NIVEL, Y 02-DEPARTAMENTOS EN 5° NIVEL) Y LA MODIFICACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN COMODOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILAR (16- DIECISEÍS UNIDADES)** el cual se desarrolla en una superficie total de 2,188.01 metros cuadrados, y cuenta con una construcción autorizada total de 2,860.82 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes. -

ANTECEDENTES

1. Presenta copia simple de Cartulina y Planos por medio de los cuales la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. 00531/SEDUE/2016 y expediente administrativo No. L-322/2015, de fecha 20 de enero del 2016, autorizó la Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (16-Dieciseis Viviendas), con una construcción total de 3,159.31 metros cuadrados.
2. Presenta copia simple de Instructivo y Planos por medio de los cuales la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. SEDUE 6059/2018 y expediente administrativo No. R-000008-17, de fecha 23-veintitres de enero del 2018-dos mil dieciocho, autorizó la Licencia de Construcción (Regularización) y Régimen de condominio Vertical para Departamentos (16- dieciséis unidades), con una construcción previamente autorizada de 3,159.31 metros cuadrados, y una construcción total construida de **2,860.82 metros cuadrados**.

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

Handwritten signature/initials



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 3 fracciones XII y LXVII, 11 fracción XII, 225, 226, 227, 228, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 la presente solicitud, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII de la de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: “...LXVII. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las unidades de propiedad privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para el uso y disfrute”, y dado que, el proyecto autorizado mediante expediente administrativo número L-322/2015, 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 gráfico y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 23-veintitres de mayo del 2018-dos mil dieciocho, se hace constar que el uso actual del predio es de Multifamiliar, la construcción coincide con los planos proporcionados y si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Que la modificación al régimen de propiedad en condominio vertical solicitada consiste en la solicitada consiste en la reducción de 04-departamentos señalados en 3° nivel, a 03 departamentos, y el incremento de 01-departamento señalado en 5° nivel a 02-dos, sin modificar su estructura o metros cuadrados autorizados, en la cual siguen resultando las 16-dieciseis unidades autorizadas, y los 2,860.82 metros cuadrados totales de construcción, distribuyéndose de la siguiente manera:

	(m2) Área Autorizada	(m2) Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	705.94	705.94	Cuenta con las siguientes áreas: 32 cajones (02 cajones de discapacitados), área verde, escaleras, elevador, alberca, palapa con baños, área de basura, 03 departamentos con No. 101, 102 y 103 con sala, comedor, cocina, baños, vestidor, 02 recamaras y 01 recamara principal y departamento 104 con sala, comedor, cocina, dos recamaras, una recamara principal, lavandería, vestidor y baños.
2 Nivel	596.34	596.34	Cuenta con las siguientes áreas: pasillo, escaleras, elevador y 04 departamentos con el No. 201, 202, 203, 204 cada uno con 03 recamaras, sala, cocina, comedor, vestidor baños y lavandería.
3 Nivel	596.34	596.34	Cuenta con las siguientes áreas: pasillo, escaleras, 01 elevador, 02 departamentos con No. 301 y 302 cada uno con sala, comedor, cocina, 03 recamaras, vestidor y baño, 01 departamento con No. 303 cuenta con sala de juegos, 02 salas, comedor, cocina, 02 recamaras, 01 recamara principal, 01 recamara de visitas, estudio, biblioteca, vestidor y baños.
4 Nivel	596.59	596.59	Cuenta con las siguientes áreas: pasillo, escaleras, 01 elevador, 02 departamentos con No. 401 y 402 cada uno con sala, comedor, cocina, 03 recamaras, vestidor y baño, 01 departamento con No. 403 cuenta con sala de juegos, 02 salas, comedor, cocina, 02 recamaras, 01 recamara principal, 01 recamara de visitas, estudio, biblioteca, vestidor y baños.
5 Nivel	365.61	365.61	Cuenta con las siguientes áreas: pasillo, 01 elevador, 02 departamento No. 501 y 502 y cada uno cuenta con sala de juegos, sala, comedor, cocina, 02 recamaras, 01 recamara principal, 01 recamara de visitas, estudio, biblioteca, vestidor y baños.
Total	2,860.82	2,860.82	

809



V.- Deberá respetar lo señalado en el Artículo 3 fracción LXVII de la de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...LXVII. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las unidades de propiedad privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para el uso y disfrute". Así mismo, deberá observar las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedades en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

VI.- Deberá respetar lo señalado en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León, en el artículo 9° que a la letra dice: "Una vez aprobado por las Autoridades competentes el uso de suelo, construcción o constitución de un régimen de propiedad en condominio la Escritura constitutiva que reúna los requisitos de ley deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio".

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:



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 **AUTORIZA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN AL PROYECTO CONSISTENTE EN LA REDISTRIBUCIÓN DE ÁREAS, EN 3° Y 5° NIVEL, QUEDANDO 03-TRES DEPARTAMENTOS EN 3° NIVEL, Y 02-DEPARTAMENTOS EN 5° NIVEL) Y LA MODIFICACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN COMODOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILAR (16- DIECISEIS UNIDADES)**, respecto a los predios identificados con los números de expedientes catastrales 51-006-625, 51-006-626, 51-006-627 y 51-006-628, ubicados por la **CALLE CAMINO A LA LAGRIMA S/N, COLONIA RANCHO LA LAGRIMA**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; régimen que se desarrolla en una superficie total de 2,188.01 metros cuadrados, en la cual tiene una construcción previamente autorizada de 2,860.82.

SEGUNDO. - Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en la autorización emitidas por esta Secretaría, dentro del expediente administrativo L-322/2015; por lo que deberá seguir dando cumplimiento a las mismos, en lo que no se opongan a las señaladas mediante el presente acuerdo.

TERCERO. - En el presente acto se autorizan el Planos (1 de 3 a 3 de 3), 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:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
AREA TOTAL DEL TERRENO	2,188.01	M2
AREA DEL CONDOMINIO	2,188.01	M2
AREA DE LA CONSTRUCCION CUBIERTA	2,860.82	M2
AREA DE LA CONSTRUCCION DESCUBIERTA	1,769.30	M2
AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION CUBIERTA Y DESCUBIERTA	4,630.12	M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	2,411.42	M2

809



AREA TOTAL TERRAZA PRIVADA DESCUBIERTA	260.43	M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	2,671.85	M2
AREA ESTACIONAMIENTO PRIVADO	443.00	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS	16	VIVIENDAS
TOTAL CAJONES ESTACIONAMIENTO	32	CAJONES
AREA LIBRE	1482.07	M2
AREA JARDIN	328.71	M2

CUARTO. - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para las 16 Viviendas y 32 Cajones de Estacionamiento, se encuentran insertos en el plano anexo, (3 de 3), del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical.

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 el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE MULTIFAMILIAR (16 VIVIENDAS) y 32 Cajones de Estacionamiento PREVIAMENTE AUTORIZADO**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio vigente en el Estado, así como realizar el Reglamento 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.

SEPTIMO. - La presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos deberán consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **16 VIVIENDAS Y 32 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.

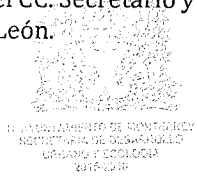
NOVENO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el 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.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

DECIMO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 385 de la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 PRIMERO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma el CC. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

SCS / AEDC/kama

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____
_____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____



