



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 7190/2018

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-18

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE GORWEL, S.A. DE C.V.
CON UBICACIÓN EN CANADA No. 309, COLONIA VISTA HERMOSA,
MONTERREY, NUEVO LEON**

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 04-cuatro días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho.--

VISTO.- El expediente administrativo No. **R-000002-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de enero del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. HERNAN WELSH MARTINEZ**, en su carácter de representante legal de **GORWEL, S.A. DE C.V.**, acreditando la Propiedad mediante Escritura Pública Número 22,994- veintidós mil novecientos noventa y cuatro de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guizar Figueroa, Notario Público Titular de la Notaria N°-81 ochenta y uno, con domicilio en este municipio y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; y la personalidad y existencia legal de la sociedad mediante la Escritura número 22,784- veintidós mil setecientos ochenta y cuatro, de fecha 13-trece de Marzo del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guizar Figueroa, Notario Público Titular de la Notaria N°-81 ochenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; sociedad que es propietaria, del inmueble ubicado en la **JOSE TREVIÑO N° 190, COLONIA CHEPEVERA**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 11-274-001**, para los cuales solicita someter bajo **RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 18 OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-390-15**, el cual se desarrolla en una superficie total de 956.1341 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total de 1,499.03 metros cuadrados.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

ANTECEDENTES

Presenta copia simple de Instructivo y Planos en el cual se otorga la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Oficinas Administrativas Otorgado por la



Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el número de Oficio SEDUE 1145/2016 dentro del Expediente Administrativo L-000390-15 de fecha 06 de Abril del 2016, con una construcción total de 1,499.03 metros cuadrados.

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 I, 3 fracción LXVII, 7, 102 primer párrafo, 225, 228, 401, 402, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X ; 93, 94 Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey y los demás relativos disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmueble para el Estado de Nuevo León.

II.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el Artículo 3, fracción LXVII que a la letra dice: *"3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por: 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 un adecuado uso y disfrute;"* toda vez que el presente proyecto trata sobre un inmueble a construir en forma vertical (por construir 04-cuatro niveles la edificación que se pretende someter al régimen) con las características antes señaladas, es decir, un Régimen de Propiedad en condominio, resulta dable entrar al estudio de la presente solicitud, considerando las gráficas y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09-nueve de febrero del 2018-dos mil dieciocho, Al momento de la visita de inspección se encuentra que el inmueble no tiene uso alguno, si coincide con plano, si cuenta con los cajones

IV.- Que el proyecto presentado corresponde al autorizado, el cual tiene una construcción total de 1,499.03 metros cuadrados, de acuerdo a la siguiente tabla:

2819



	Existente Total		Desglose de Áreas
Planta Baja	370.09 m2	370.09 m2	Con las siguientes áreas: 33 cajones de estacionamiento de los cuales 13 son cubiertos y 20 cajones al descubierto
1 Nivel	370.09 m2	370.09 m2	Con las siguientes áreas: escalera, elevador, vestíbulo y 6 oficinas administrativas
2 Nivel	370.09 m2	370.09 m2	Con las siguientes áreas: escalera, elevador, vestíbulo y 6 oficinas administrativas
3 Nivel	370.09 m2	370.09 m2	Con las siguientes áreas: escalera, elevador, vestíbulo y 6 oficinas administrativas
Cubo elevador	18.67 m2	18.67 m2	Con las siguientes áreas: escaleras y elevador
Total	1499.03 m2	1,499.03 m2	

V.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmueble para el Estado de Nuevo León, en el artículo 9 que a la letra dice: *“del condominio, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y propuestos de esta ley, deberán inscribirse en el IRC del Estado”,* y demás disposiciones aplicables del ordenamiento legal invocado.

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 el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 18 OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000390-15**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral 11-274-001, ubicado por la Calle JOSE TREVIÑO No. 190 COLONIA CHEPEVERA, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; régimen que se desarrolla en una superficie total de 956.1341 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total de 1,499.03 metros cuadrados autorizados.

SEGUNDO. - En el presente acto se autoriza el Plano (01 al 03), 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:

Handwritten signature/initials



CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
AREA TOTAL DEL TERRENO	956.1341	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	1,499.0300	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	947.8141	M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	1,538.08	M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS	1,112.47	M2
OFICINAS	911.73	M2
JARDINES ASIGNADOS A OFICINAS (CUBIERTO POR VOLADO)	2.34	M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS A OFICINAS	198.40	M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS	425.61	M2
JARDINES ASIGNADOS A OFICINAS	168.54	M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNACION A OFICINAS	257.07	M2
TOTAL DE AREAS COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO	908.7641	M2
COMUNES CUBIERTAS	386.5600	M2
COMUNES DESCUBIERTAS	522.2041	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS (OFICINAS)	18	UNIDADES
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	33	CAJONES
CAJONES CUBIERTOS	13	CAJONES
PRIVADOS ASIGNADOS	13	CAJONES
COMUNES	0	CAJONES
CAJONES DESCUBIERTOS	20	CAJONES
PRIVADOS ASIGNADOS	20	CAJONES
COMUNES	0	CAJONES

TERCERO. - Así mismo se aprueban las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para los 18 Oficinas Administrativas que se encuentran insertos en el plano anexo, 03 de 03 del Proyecto

E 819





de Régimen en Condominio Vertical, quedando debidamente autorizados y que forman parte integrante de esta resolución.

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 1145/2016 de fecha 06-seis de abril del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo L-000390-15, emitidos por esta Secretaria y debidamente notificados al solicitante, en todo aquello que no se contra ponga a la presente resolución.

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 UN EDIFICIO DE CARÁCTER DE SERVICIOS QUE ALBERGA 18 Oficinas Administrativas PREVIAMENTE AUTORIZADO**, así como demás aspectos que se graficaron en los planos 1 de 3 al 3 de 3 como parte complementaria a la presente resolución ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmueble vigente en el Estado y en su caso 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 **18 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, 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

28/19



propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

DECIMO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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; de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

DECIMO PRIMERO: 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 y C. Director de Control Urbano de la Secretaria 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 / EAM / jhcc

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____