

No. de Oficio: SEDUE8632/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo R-000028-18

INSTRUCTIVO

**A LA C. NORMA ISABEL DE LEÓN VIUDA DE ZAMORA
CON DOMICILIO EN: CALLE PUNTO LOMAS No. 430 5-1,
COLONIA LOMAS DEL VALLE,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -**

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 26-veintiseis días del mes de Octubre del año 2018-dos mil dieciocho.-----

---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **R-000028-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitrés día del mes de Octubre del año 2018-dos mil dieciocho, por la **C. Norma Isabel de León Viuda de Zamora**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle **PUERTO MARQUEZ No 4045, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 38-082-033**, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 8,465-ocho mil cuatrocientos sesenta y cinco, de fecha 25-veinticinco de Noviembre de 1993- mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado **JUAN JOSE FLORES RODRÍGUEZ**, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN** (Modificación al proyecto previamente autorizado dentro del folio número 000080, debido a la reducción del área de construcción de 340.00 metros cuadrados a 329.69 metros cuadrados), Y **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, UN EDIFICIO DE 2-DOS NIVELES, QUE ALBERGA 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 375.00 metros cuadrados, y una construcción total autorizada existente de **329.69** metros cuadrados, acompañando la siguiente documentación:

- 1.- Escritura Pública Número 49,449-cuarenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Estado de Nuevo León, por medio del cual hace constar la **INICIACIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE JOSE CAYETANO DE JESÚS ZAMORA ELCHAMIE**, promovido por la **C. NORMA ISABEL DE LEÓN NÚÑEZ. COMO ÚNICA Y UNIVERSAL HEREDERA DE LA SUCESIÓN.**
- 2.- Escritura Pública Número 6,470-seis mil cuatrocientos setenta, de fecha 13-trece de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Mario Lopez Rosales, Notario Público, Titular de la Notaria número 16-dieciséis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, por medio del cual se otorga **PODER PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER PARA ACTOS DE DOMINIO**, a favor del señor **C. CARLOS ELICEO RODRÍGUEZ CONSTANTINO.**
- 3.- Certificado de Libertad de Gravámenes de fecha de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de la Primera Cabecera Distrital, con Residencia en Monterrey, a través de la Registradora, Licenciada Silvia Yolanda Obregón Cabriales, mediante el cual certifica que la propiedad inscrita a favor de: Sr. Jose Cayetano de Jesús Zamora Elchamie, bajo el número 607, Volumen 228, Libro 17, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres

de febrero del 1,194-mil ciento noventa y cuatro; No Registra en su margen constancia vigente con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO; esto en relación al predio materia del presente tramite. Encontrándose los siguientes.

ANTECEDENTES

UNICO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León , mediante número de folio 000080, de fecha 13-trece de Enero del 2000- dos mil, Autorizó las **OBRA NUEVA MULTIFAMILIAR 4 VIVIENDAS**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 38-082-033, con una superficie de 375.00 metros cuadrados y una construcción total de 340.00 metros cuadrados, ubicado en la Calle Puerto Márquez No. 4045, Fraccionamiento Las Brisas, en el Municipio de Monterrey N.L.

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 I, 3 fracción LXVII, 102 primer párrafo, 139 fracción III , inciso b), 225, 228, 361 último párrafo, 399, 401, 402 y Transitorios primero, segundo, tercero y noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado; artículo 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, VII, 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 los 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 y 139 fracción III, inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para Estado de Nuevo León, que a la letra dicen: “, ...XVII. *“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;”* y dado que, el proyecto cuenta con una autorización mediante folio número 000080, 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 la Modalidad un Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, por lo que, al cumplirse los lineamientos, requisitos y obligaciones correspondientes, resulta dable entrar al estudio de la presente solicitud, considerando los aspectos gráficos y las tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 329.69 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

	Autorizada	MODIFICACIÓN	Total	Desglose de Áreas
PLANTA BAJA	170.00 m2	164.845 m2	164.845 m2	Estacionamiento descubierto para 4 cajones de estacionamiento, área verde, escaleras, 2-dos departamentos con recibidor, sala-comedor, cocina, baño, 2-dos recamaras, lavandería y patio descubierto.
PLANTA ALTA	170.00 m2	164.845 m2	164.845 m2	Escaleras, 2-dos departamentos con recibidor, sala-comedor, cocina, baño, 2-dos recamaras y lavandería.
TOTAL	340.00 m2	329.69 m2	329.69 m2	MULTIFAMILIAR (04-DEPARTAMENTOS)

SE 14
+

IV.- Que en el presente caso, tenemos que el antecedente con el que cuenta el inmueble en estudio, consiste en la aprobación de fecha 13-trece de enero del 2000-dos mil, recaída dentro del expediente con número de folio 000080, en el cual no se mencionan lineamientos, por lo que debe ser respetado considerando que el análisis de la presente solicitud consiste por parte en la licencia de construcción (Modificación al proyecto previamente autorizado debido a la reducción del área de construcción de 340.00 metros cuadrados a 329.69 metros cuadrados y por la otra, someter a la modalidad de Régimen de Propiedad en condominio vertical, circunstancias las anteriores por las cuales prevalecen los lineamientos cualitativos y cuantitativos del antecedente de autorización, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.44 (164.845 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 0.88 (329.69 metros cuadrados); y **Área Libre** (Coeficiente de Área Verde) de 0.66 (210.155 metros cuadrados).

V.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 25-veinticinco de Octubre de 2018-dos mil dieciocho, se hizo constar que el inmueble es un multifamiliar de 4 departamentos, si concuerda la construcción con el plano presentado y si cuenta con cajones de estacionamiento.

VI.- Deberá observar lo señalado por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para Estado de Nuevo León, en el Artículo 3, fracción LXVII que a la letra dice: "*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;*"

"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".

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

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

ACUERDA

PRIMERO.- Se autoriza la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN** (Modificación al proyecto previamente autorizado dentro del folio número 000080, debido a la reducción del área de construcción de 340.00 metros cuadrados a 329.69 metros cuadrados), Y **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, QUE ALBERGA 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, en el inmueble ubicado en la **CALLE PUERTO MARQUEZ No. 4045 FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS** Jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral 70) 38-082-033, con una superficie de 375.00 metros cuadrados y una construcción total autorizada existente de 329.72 metros cuadrados.

SEGUNDO.- En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 2 al 2 de 2), 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:

DESGLOSE DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL.**CUADRO GENERAL DE AREAS**

CUADRO DE ÁREAS GENERAL	M2
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	375.000
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	329.69
ÁREA TOTAL DE DESPLANTES	164.84
ÁREA PRIVATIVA	M2
ÁREA PRIVATIVA DEPARTAMENTOS (INCLUYE 2 DEPARTAMENTOS CON PATIO)	432.42
ÁREA PRIVATIVA D-1 (INCLUYE PATIO)	142.56
ÁREA PRIVATIVA D-2 (INCLUYE PATIO)	142.56
ÁREA PRIVATIVA D-3	73.65
ÁREA PRIVATIVA D-4	73.65
ÁREA PRIVATIVA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	54.00
ÁREA TOTAL PRIVATIVA	486.42
CANTIDAD DE UNIDADES PRIVATIVAS	M2
NUMERO DE UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO	4.00
NUMERO DE UNIDADES DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	4.00
ÁREAS AUTORIZADAS EN MODIFICACIÓN DE PROYECTO	M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PLANTA BAJA	164.84
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PLANTA ALTA	164.84
ÁREA LIBRE	210.16
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	4.00
NUMERO DE CAJONES ASIGNADOS POR DEPARTAMENTO	1.00
ÁREA TOTAL DE CAJONES ASIGNADOS PARA DEPARTAMENTOS	54.00
NUMERO DE CAJONES TOTALES (4), PRIVATIVOS(4) Y COMUNES(0)	4.00
ÁREAS DE USO COMÚN	M2
ÁREA DE USO COMÚN ÁREA DE VIVIENDA	53.95
ÁREA TOTAL DE CIRCULACIONES HORIZONTALES CUBIERTAS (VESTÍBULO Y ESCALERAS)	21.75
ÁREA TOTAL DE CIRCULACIONES VERTICALES DESCUBIERTAS.(VESTÍBULO Y ESCALERAS)	32.19
ÁREA DE JARDÍN	0.00
AREA TOTAL DE USO COMÚN	0.00

TERCERO. - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas Privadas, Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, de las 04-cuatro unidades de viviendas tipo Departamento, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 2 al 2 de 2 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO TIPO VERTICAL DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR QUE ALBERGA 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, mismas que fueron presentadas por el propio solicitante.

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el número de folio 000080, emitido por esta Secretaría en fecha 13-trece de enero del 2000- dos mil.

QUINTO. - Así mismo se aprueban las tablas Individuales de las Áreas privadas, Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas de las 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, y demás aspectos que se grafican y que se encuentran insertos en los planos anexos, (1 de 2 y 2 de 2) del Proyecto de Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de Carácter Habitacional Multifamiliar, mismos que fueron presentados y elaborados por el propio solicitante, por lo que son su responsabilidad quedando debidamente autorizados y forman parte integrante de la presente resolución.

SEXTO. - Queda **PROHIBIDO** construir en las áreas libres, y en aquellos espacios destinados para estacionamiento vehicular, así como en las que sean destinadas al uso común, por tanto, las controversias suscitadas o que se susciten con motivo de las mismas deberán tratarse entre las autoridades judiciales competentes.

SEPTIMO. - Deberá constituirse el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL MULTIFAMILIAR QUE ALBERGA 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, 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.

OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los **04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, sujetas al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO TIPO VERTICAL**.

NOVENO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para 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 bajo su estricta responsabilidad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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.

DECIMO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir al interesado 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 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, comisionándose para tal efecto a la C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/EAM/jcsa

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 _____