



Oficio No.: SEDUE 8138/2018
Expediente Administrativo R-000008-18

INSTRUCTIVO

A LOS CC. GUSTAVO FRANCISCO GARZA MORALES, SUSAN LYDIA GILLIAN ANDERSON HUNTER Y REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS "AUTOMERCADOS", S. A. DE C.V., "BIENES EXPRESS", S.A. DE C.V., AUTOMERCADOS, S. A. DE C. V. Y CONTROINMUEBLES, S. A. DE C. V. DOMICILIO: AV. EUGENIO GARZA SADA No. 699, LOCAL No. D-101, MONTERREY, NUEVO LEON. 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 12-doce días del mes de Septiembre del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO. El expediente administrativo No. **R-000008-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de Abril del 2018-dos mil dieciocho, por los **C.C. Federico Treviño Rodríguez, representante legal de "BIENES EXPRESS", S. A. DE C. V., Marco Antonio Castro Cruz, apoderado legal de AUTOMERCADOS, S.A. DE C.V., y de CONTROINMUEBLES, S.A. DE C.V., GUSTAVO FRANCISCO GARZA MORALES Y SUSAN LYDIA GILLIAN ANDERSON HUNTER, como PROPIETARIOS** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 15-490-101, 15-490-102, 15-490-103, 15-490-106, 15-490-107, 15-490-108, 15-490-109 y 15-490-110 ubicados por la avenida **EUGENIO GARZA SADA N° 699**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los cuales solicitan la **MODIFICACION AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADO CONSISTENTE EN LA DISMINUCION DE LA SUPERFICIE TOTAL DE 6,944.82 METROS CUADRADOS A 6,713.15 METROS CUADRADOS Y MODIFICACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL QUE CONSISTE EN LA DISMINUCION DE UNIDADES PRIVATIVAS DE 11-ONCE LOCALES COMERCIALES A 7-SIETE UNIDADES PRIVATIVAS DE LOCALES COMERCIALES**, el cual se desarrolla en una superficie total de 14,017.00 metros cuadrados.

- Escritura Publica número 17-diecisiete, de fecha 25-veinticinco de Febrero del año de 1956-mil novecientos cincuenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público de la Notaría Publica número 2-dos, con ejercicio en Monterrey, N.L., mediante la cual se realiza la constitución de la Sociedad Mercantil denominada "AUTOMERCADOS", S.A.
- Escritura Pública número 633-seiscientos treinta y tres, de fecha 14-catorce de Enero del año de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado J. Roberto Hinojosa Barragán, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 1-uno, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, mediante la cual se realiza la Constitución y la Declaración Unilateral de Voluntad para Someter a Régimen en Condominio, el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, N° 699 Sur, Monterrey, N.L., con una superficie de 14,017.00 metros cuadrados.
- Escritura Publica número 48,967-cuarenta y ocho mil novecientos sesenta y siete, de fecha 16-dieciséis de Octubre del año de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra venta de bien inmueble, a favor de C. Belisario Davila Salinas, de



los locales B-3 y B-4.

- Escritura Publica número 2069-dos mil sesenta y nueve, de fecha 3-tres de Diciembre del año de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Humberto Saldaña Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 102-ciento dos, con ejercicio en Linares, N.L., mediante la cual se realiza la constitución de la Sociedad Mercantil denominada "BIENES EXPRESS", S.A. DE C.V.
- Escritura Publica número 24,951-veinticuatro mil novecientos cincuenta y uno, de fecha 15-quince de Febrero del año de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Antonio Esperón Díaz Ordaz, Notario Público de la Notaría Pública número 180-ciento ochenta, con ejercicio en la Ciudad de México, mediante la cual se realiza una Protocolización de Actas de las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas de la Sociedad denominada "AUTOMERCADOS", S.A. DE C.V., por medio de las cuales se otorga poderes a favor de Angel Losada Moreno, Jaime Alverde Losada, Braulio Antonio Arsuaga Losada, Gonzalo Baurrieta Losada, Sergio Montero Querejeta T Federico Bernardo de Quiroz Gonzalez-Pacheco.
- Escritura Pública número 25,740-veinticinco mil setecientos cuarenta, de fecha 27-veintisiete de Noviembre del año de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Antonio Esperón Díaz Ordaz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 180-ciento ochenta, con ejercicio en el Distrito Federal de México, mediante la cual se otorgan los poderes a MARCO ANTONIO CASTRO CRUZ, GUILLERMO VILCHIS FRANCO Y JOSE FRANCISCO VARGAS ESTRADA, por la sociedad denominada "AUTOMERCADOS", S.A. DE C.V.
- Escritura Publica número 4,903-cuatro mil novecientos tres, de fecha 19-diecinueve de Diciembre del año de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, mediante la cual se realiza la Protocolización del Convenio de Divorcio y la Adjudicación de los bienes inmuebles que en dicho Convenio se precisan Local Comercial B-3 y B-4, con números de expedientes catastrales 15-490-104 y 15-490-105 en favor de SUSAN LYDIA GILLIAN ANDERSON HUNTER.
- Escritura Publica número 38,693-treinta y ocho mil seiscientos noventa y tres, de fecha 15-quince de Octubre del año de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca titular de la Notaría Publica número 227-doscientos veintisiete, con ejercicio en México, D.F., mediante la cual se realiza la constitución de la Sociedad denominada "CONTROINMUEBLES", S.A. de C.V., además de otorgar poderes entre otras personas a MARCO ANTONIO CASTRO CRUZ.
- Instrumento número 40,231-cuarenta mil doscientos treinta y uno, de fecha 21-veintiuno de Diciembre del año de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe de Carlos Antonio Morales Monte de Oca, Notario Público Titular de la Notaría número 227-doscientos veintisiete, con ejercicio en el Distrito Federal, mediante el cual se realiza un Contrato de Compra venta de bien inmueble, a favor de "CONTROINMUEBLES", S.A. de C.V., de la Sección "A" y Sección "C", localizado en el Centro Comercial Tecnológico, que se ubica en la Avenida Eugenio Garza, N° 699 Sur, Colonia Florida.
- Escritura Publica número 19,569-diecinueve mil quinientos setenta y nueve, de fecha 5-cinco de Junio del año de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, mediante la cual se realiza la "Protocolización un Acta de Asamblea General extraordinaria del Condominio Centro Comercial Astra Tecnológico, consistente en la reducción de la misma en un área de 365.00 metros cuadrados de estacionamiento.
- Escritura Publica número 8,676-ocho mil seiscientos setenta y seis, de fecha 23-veintitrés de Diciembre del año de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 80-ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra venta de bien inmueble del local B-6, identificado con el expediente catastral 15-490-107, a favor de la sociedad denominada "AUTOMERCADOS, S.A. DE C.V."
- Escritura Publica número 21,672-veintiun mil seiscientos setenta y dos, de fecha 30-treinta de Noviembre del año de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, mediante la cual se realiza la "Protocolización un Acta de Asamblea General extraordinaria del Condominio Centro Comercial Astra Tecnológico, consistente en la modificación de las áreas y proindiviso del Régimen en Condominio en comento, en el cual se señala a Gustavo Garza Morales como Propietario.

- Escritura Pública número 19,057-diecinueve mil cincuenta y siete, de fecha 20-veinte de Diciembre del año de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra venta de bien inmueble, a favor de "BIENES EXPRESS", S.A., del local B-1, localizado en el Centro Comercial Tecnológico, que se ubica en la Avenida Eugenio Garza, N° 699 Sur, Colonia Florida y expediente catastral 15-490-102.
- Escritura Pública número 24,715-veinticuatro mil setecientos quince, de fecha 09-nueve de Diciembre del año de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, mediante la cual se realiza la Protocolización de la Asamblea General extraordinaria de Accionistas, de la sociedad denominada "BIENES EXPRESS", S.A., en la cual se nombra a Federico Eduardo Treviño Núñez, como Administrador Único.
- Acta Certificado de Gravámenes de fecha Abril del 2018-dos mil dieciocho, 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, Licenciada Izaida Cristina Valdez Méndez, mediante el cual certifica que la propiedad inscrita, reporta el siguiente gravamen a favor de Banco Inbursa S.A.. Por la cantidad de \$ 2,700,000,000.00. Inscrita bajo el Número 1025, Volumen 168, Libro 41, sección II, de fecha 20 de Febrero 2006.

ANTECEDENTES

- Presenta copia simple de Plano por medio del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado Nuevo León, somete bajo Régimen en Condominio 11-once Locales Comerciales, otorgado bajo el número de Oficio 12/86 y número de Expediente 2994/85, en fecha 07-siete de Enero de 1986-mil novecientos ochenta y seis.

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, 236 fracción II, 237 fracción I a XIV, 361 último párrafo, 399, 401 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos Orden territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, artículos 160, 163 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey; artículos 1 fracción I a VI, 2 fracción XXVI, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 18 fracción III, 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; 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, vigente al resolverse la presente y demás relativos de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, para el uso de Locales Comerciales, conforme al Plan de Desarrollo Urbano vigente en ese entonces, 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”, por lo que, de esta manera, resulta procedente entrar al estudio de la presente solicitud.

III.- Que el presente caso, versa sobre los supuestos establecidos 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: “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”.

IV.- Que el proyecto presentado el cual tiene una construcción total de 6,713.15 metros cuadrados, de acuerdo a la siguiente tabla:

	M2 Existente Autorizada	M2 Total	Desglose de Áreas
P. B.	6,713.15	6,713.15	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Área de Venta, Cocina, Sala de Juntas, Rotulista, Comedor, Área de Lockers, Bodega, Patio de Maniobras, Banco, Locales Comerciales y 197-ciento noventa y siete Cajones de Estacionamiento sin Techar
Total	6,713.15	6,713.15	-----

V.- Ahora bien, en cuanto a Lineamientos Urbanísticos, el proyecto de edificación solicitado sigue respetando los que le fueron requeridos mediante la autorización descrita en el apartado de antecedentes de esta resolución, respecto de la cual le es reconocido su derecho adquirido, como se refiere en párrafos anteriores y los que, le fueron aplicados de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, conforme a la superficie que nos ocupa, de 14,017.00 metros cuadrados, de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (10,512.75 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.478 (6,713.15 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de uso de suelo) de 1.00 veces la superficie del predio (14,017.00 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.478 (6,713.15 metros cuadrados) y un área libre de 0.25 (3,504.25 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.52 (7,303.85 metros cuadrados), siendo importante señalar que mediante la presente solicitud, no se incrementan los metros cuadrados de la construcción autorizada, contrario a ello, se disminuyen los mismos, pues de 6,944.82 metros cuadrados de construcción autorizados, solo se construyeron 6,713.15 metros cuadrados.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto autorizado, señala **101-ciento un cajones de estacionamiento en el interior del predio** y actualmente el **proyecto presenta 197-ciento noventa y siete cajones de estacionamiento.**

VII.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-dieciséis de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, se hizo constar que al momento de la visita el inmueble se encuentra funcionando como tienda departamental y locales comerciales, si concuerda el plano con lo existente y si cuenta con estacionamiento.

VIII.- 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.- 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 **MODIFICACION AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADO CONSISTENTE EN LA DISMINUCION DE LA SUPERFICIE TOTAL DE 6,944.82 METROS CUADRADOS A 6,713.15 METROS CUADRADOS Y MODIFICACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL QUE CONSISTE EN LA DISMINUCION DE UNIDADES PRIVATIVAS DE 11-ONCE LOCALES COMERCIALES A 7-SIETE UNIDADES PRIVATIVAS DE LOCALES COMERCIALES**, el cual se desarrolla en una superficie total de 14,017.00 metros cuadrados.

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 1), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante esta resolución.

B. Sigue vigente la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado Nuevo León, bajo el número de Oficio 12/86 y número de Expediente 2994/85 de fecha 07-siete de Enero de 1986-mil novecientos ochenta y seis; por lo que deberá seguir dando cumplimiento al mismo, en lo que no se oponga a lo señalado mediante el presente acuerdo.

TERCERO. - En el presente acto se autoriza y forma parte integrante de la presente resolución el Plano (1 de 1), mismo que contiene la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos que se grafican, mismo que fue presentado y elaborado por el propio solicitante, por lo que, son **su responsabilidad**, los datos que proporciona en este, y cuyo cuadro general de áreas queda como enseguida se indica:

CUADRO GENERAL DE AREAS	
AREA TOTAL DEL TERRENO	14017.00
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION AUTORIZADA EXISTENTE	6713.15
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	6713.15
AREA DE CIRCULACION PEATONAL HORIZONTAL COMUN DESCUBIERTA	401.48
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	900.15
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	197.00
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVATIVAS	7.00

CUARTO. - 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.

QUINTO. - Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARACTER COMERCIAL QUE ALBERGA 7-SIETE LOCALES COMERCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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.

SEXTO. - La presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los

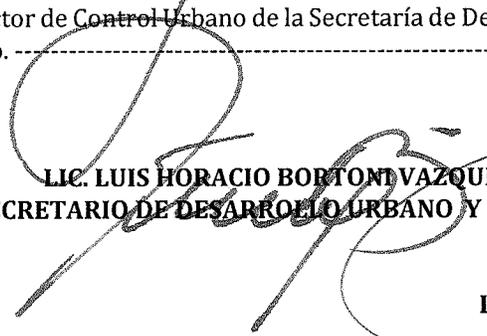
espacios libres y los accesos deberán consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

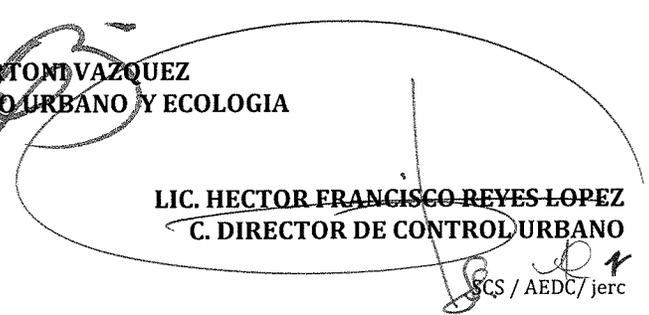
SEPTIMO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los **7-SIETE LOCALES COMERCIALES**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical de carácter Comercial.

OCTAVO. - 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.

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 y el C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León 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

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 _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____

FIRMA _____
No. DE GAFETE _____

FIRMA _____