



OFICIO No. R/0713-854/2021
EXPEDIENTE L-854/2003
ASUNTO: SE INDICA

INSTRUCTIVO

**C. ARQ. FRANCISCO JAVIER MARTINEZ OVIEDO,
REPRESENTANTE LEGAL DE FOMENTO DEL
NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
VARIABLE.** Callejón de los Ayala No. 101 San Pedro
Garza García, Nuevo León.
Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió la resolución que en seguida se transcribe.

-En Monterrey, Nuevo León a 13-trece días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno.
VISTO.- El anterior escrito presentado por el Arq. Francisco Javier Martínez Oviedo, quien comparece en representación legal de la persona moral denominada Fomento del Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien ocurre solicitando la modificación de proyecto autorizado dentro del expediente administrativo No. L-854/2003 relativo a la autorización de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (80-ochenta viviendas en un lote) respecto al bien inmueble ubicado en calle Suecia S/N entre España y Noruega, colindante al Fraccionamiento Balcones del Carmen de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 12-006-002, y 12-006-003, con una superficie de 14,400.14 metros cuadrados, vistos también los antecedentes y documentación que obra dentro del expediente y;

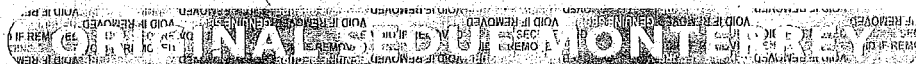
CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para conocer y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, Y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, XLI, y XLII, y 95, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y los artículos 1, 2, 3, 4, y 5, fracción I, inciso C), de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- Que como antecedente tenemos que en fecha 30-treinta de Octubre de 2007-dos mil siete, ésta Secretaría, autorizó dentro del expediente administrativo No. 854/2003; la licencia de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (80-ochenta viviendas en un lote), respecto de los predios de la calle Suecia identificados con los expedientes catastrales No. 70) 12-006-002 y No. 70) 12-006-003 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; posteriormente en cumplimiento a lo ordenado dentro del juicio contencioso No. 938/2010 del índice de la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, se autorizó la prorrogas a la Licencia mencionada en líneas que antecede, la cual se le otorgo una vigencia de 03-tres años, a partir de la fecha de notificación del referido acuerdo, siendo notificada el día 05-cinco de septiembre de 2019-dos mil diecinueve.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

15151



III.- PETICIÓN CONCRETA: Que la parte interesada por conducto de su representante legal ocurre solicitando la modificación de proyecto autorizado dentro del expediente administrativo No. L-854/2003 de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (80-ochenta viviendas en un lote) para ser modificado a Régimen de Condominio Horizontal con 27-veintisiete áreas privativas (lotes), con relación al bien inmueble ubicado en calle Suecia S/N entre España y Noruega, colindante al Fraccionamiento Balcones del Carmen de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 12-006-002, y 12-006-003, con una superficie de 14,400.14 metros cuadrados.

IV.- Que analizada la presente solicitud de modificación anteriormente descrita, tenemos que la misma se ajusta a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, ya que el uso de suelo con el que cuenta el inmueble es de Vivienda Multifamiliar en su modalidad Tipo Vertical para 80-ochenta viviendas; mientras que la solicitud planteada versa también sobre un Uso de Suelo Multifamiliar pero en la modalidad de Tipo Horizontal, y solo para 27-veintisiete áreas privativas (lotes) con un área común que constituye el acceso a las áreas privativas bajo el Régimen en Condominio, lo que se considera factible ya que representa un menor impacto para la zona, por otra parte, cabe mencionar que la licencia de construcción y de uso de edificación otorgada dentro del expediente administrativo No. L-854/2003 para la construcción y respectivo uso de edificación para la torre multifamiliar, ya no resulta afín con lo solicitado; ya que inclusive el solicitante solo requiere la modificación del proyecto en cuanto al uso de suelo, toda vez que no se presenta un proyecto constructivo para el desarrollo arquitectónico de los 27-veintisiete lotes; por lo que la licencia de construcción y su respectivo uso de edificación para Vivienda Multifamiliar en su modalidad Tipo Vertical para 80-ochenta viviendas, queda sin efectos en virtud de la modificación solicitada; así como por lo resuelto al respecto por esta Autoridad.

V.- Expuesto lo anterior se tiene que el proyecto puesto a consideración, se ajusta a las disposiciones contenidas en los artículos 1, 2, 3, 4 y 5 fracción I inciso C, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, mismos que específicamente establece que los Condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso podrán ser Condominio de Terreno Urbano, el cual acorde a la referida disposición legal, se constituye por lotes de terreno individual considerados como Unidades de propiedad Exclusiva, en las que cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio, y para mayor ilustración, se establece en los siguientes términos:

"Artículo 5.- Los Condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

1.- Por su estructura:

c) Condominio de Terreno-Urbano.- Se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio; y"

VI.- Que con base en la Reforma por Modificación Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha





Reforma publicada en el periódico oficial número 153 de Fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación SUR-Distrito INDEPENDENCIA, en donde la zona es clasificada como HL-Habitacional de Ládera en el cual el uso solicitado para 1.1.2 02-Dos o más viviendas por lote es considerado como permitido, según el antecedente de aprobación con que cuenta el inmueble y que a la fecha de la presente resolución continua vigente.

VII.- Por otra parte, si bien es cierto que el inmueble materia del presente asunto se encuentra fuera de fraccionamiento autorizado, en términos de lo establecido por el inciso b), del artículo 203, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y considerando los antecedentes legales que obran dentro del presente expediente administrativo así como lo manifestado por la persona moral solicitante, en el caso concreto la parte interesada cuenta a su favor con la resolución dictada en Amparo Directo, recaída en el expediente No. 50/2009-II del índice del Tercer Tribunal Colegiado de Circuito de fecha 14 de mayo de 2009, y dentro del cual se deduce el diverso acto consistente en la sentencia definitiva de segunda instancia dictada el 21 de noviembre de 2008, dentro del juicio contencioso No. 832/2007, del índice del entonces Tribunal Contencioso Administrativo del Estado, dentro del cual se concede a la parte quejosa el amparo y protección de la Justicia de la Unión para el efecto de que la interesada no se encuentra sujeta a la obligación de ceder área de terreno o su equivalente de pago, en los términos dispuestos.

Lo anterior se fortalece con la opinión de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, recibido en esta Secretaría en fecha 05-cinco de julio del presente año, la cual menciona: "... la concesión del amparo que se hizo a la empresa Fomento del Norte, S.A de C.V. por parte del Tribunal Colegiado en cita, respecto del artículo 149 de la Ley de Ordenamiento Territorial de Asentamiento Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de similar contenido a la ley actual vigente en el Estado de Nuevo León (212) le beneficia a la citada empresa en relación con la solicitud de modificación de licencia para régimen de condominio horizontal con veintisiete lotes".

VIII.- Por último, y después de analizar lo antes señalado, y una vez revisado el plano que contiene el proyecto arquitectónico acompañado a esta solicitud, y por tratarse de una modificación a la Licencia previamente otorgada, para Vivienda Multifamiliar (80 Departamentos), según se desprende del expediente No. L-854-2003, y su respectiva prórroga de la construcción notificado el 30-treinta de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, respecto de los predios de la calle Suecia identificados con los expedientes catastrales No. (70)12-006-002 y No. (70)12-006-003 en la jurisdicción de este Municipio de Monterrey, se estima procedente su Modificación a Vivienda de Tipo Horizontal para 27-veintisiete áreas privativas (lotes unifamiliares) mismos que se sujetarán a la modalidad de Regimen de Propiedad en Condominio acorde al cuadro de distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos inherentes al Régimen en Condominio, que se grafican, resulta dable aprobar la misma, y para lo cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razonamientos jurídicos expuestos en el capítulo de considerandos de la presente resolución, se autoriza la modificación al proyecto originalmente aprobado de la Licencia de Construcción para Vivienda Multifamiliar, otorgada mediante acuerdo y plano de fecha treinta de octubre del año 2007 (dos mil siete) en el expediente No. L-854-2003, para SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO 27-



15152



veintisiete lotes de terreno de Vivienda Habitacional Unifamiliar, respecto de los predios de la calle/SUECIA identificados con los expedientes catastrales No. (70)12-006-002 y No. (70)12-006-003 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los cuales, en su oportunidad, cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio, acorde lo establece el artículo 5, fracción I, inciso C, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- En virtud de lo acordado en el punto que antecede, se ordena agregar un tanto de la presente resolución a los autos del expediente L-854/2003, por ser la raíz del presente asunto; así mismo, se le informa al interesado que continúan vigentes los derechos, obligaciones, lineamientos urbanísticos-ecológicos, dictámenes y recomendaciones plasmadas en las autorizaciones que proceden en todo lo que no se oponga a lo aquí autorizado.

TERCERO.- Consecuentemente, se aprueban en el presente acto, el Plano (1 de 1), mismo que contiene la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos inherentes al Régimen en Condominio, 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 AREAS	
AREA TOTAL DEL PREDIO	14,400.100 M2
AREA DERECHO DE PASO MUNICIPAL Y DE SERVICIOS	77.232 M2
AREA TOTAL DEL CONDOMINIO	14,322.868 M2
AREA COMUN TOTAL	3,066.69 M2
AREAS PRIVATIVAS	11,256.178 M2
NUMERO DE AREAS PRIVATIVAS	27

CUADRO DE AREAS COMUNES	
AREA COMUN VIALIDAD	2,925.124 M2
AREA COMUN 1	42.416 M2
AREA COMUN 2	67.55 M2
AREA COMUN 3	31.60 M2
TOTAL	3,066.690 M2

CUARTO.- Deberá constituirse y someter bajo régimen de propiedad en condominio horizontal, materia del presente trámite, ante notario público de conformidad con lo establecido en la ley del régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles 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, 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.

QUINTO: Se condiciona a la persona moral denominada Fomento Del Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que a su cuenta y cargo, gestione, tramite y obtenga de las dependencias competentes, las factibilidades, vistos buenos y autorizaciones, relativas a servicio de agua potable y drenaje sanitario, energía





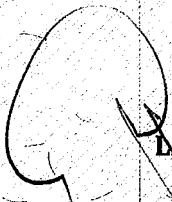
eléctrica, gas, alumbrado público, así como la construcción de cordones, banquetas y habilitación y pavimentación de área común que sirve de acceso a las áreas privativas cumpliendo con la Ley para la construcción y rehabilitación de Pavimentos del Estado y cualquier otra normatividad aplicada al respecto.

SEXTO: Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las 27-veintisiete áreas privativas (lotes), con relación al bien inmueble ubicado en calle Suecia S/N entre España y Noruega, colindante al Fraccionamiento Balcones del Carmen de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 12-006-002, y 12-006-003, con una superficie de 14,400.14 metros cuadrados, de acuerdo al cuadro de áreas señalada en el resolutivo Tercero.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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 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.

OCTAVO: 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, el cual establece que: 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.

NOVENO: 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Martínez Oviedo y ser apoderado legal siendo las 14:22 horas del día 21 del mes de Julio del año 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 117028

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Francisco Javier Martínez Oviedo
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN INE



