



No. de Oficio: SEDUE 17133/2021
Expediente Administrativo R-000010-20

INSTRUCTIVO

AL REPRESENTANTE LEGAL DE PIRCAS SA DE CV
CON DOMICILIO EN CLAVELES, No. 208,
MAGNOLIAS, APODACA, 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 03-tres días del mes septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----
- **VISTO.** El expediente administrativo No. **R-000010-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de mayo del 2020-dos mil veinte, por el **C. Sergio Mario Cavuoto**, representante legal de **PIRCAS SA DE CV** su carácter de propietario quien acredita su personalidad y la existencia legal, mediante documentos anexados al presente expediente del inmueble ubicado en **CERRO DE LAS MITRAS, No. 2404, COLONIA OBISPADO**, jurisdicción en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 11-215-007**, solicitud mediante la cual pretende obtener la **MODIFICACION AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** (consistente en la ampliación de metros cuadrados de construcción de 1,804.70m² a 1,896.00m²) **Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL Y SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS.**, para el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 573.40 metros cuadrados, y cuenta con una construcción previamente autorizada de 1,804.70 metros cuadrados, que al ser modificada resulta una construcción total de 1,896.00 metros cuadrados.

ANTECEDENTE

Obra dentro del presente expediente **Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (06-seis unidades de vivienda tipo departamento) y 03-tres oficinas administrativas** otorgada por esta Secretaría en fecha 13-trece de febrero del 2020-dos mil veinte, con oficio número SEDUE 13313/2020 y el número de expediente administrativo L-000269-17 autorizó las en el predio ubicado en Cerro de las Mitras s/n, Colonia Obispado, e identificado con el número de expediente catastral 11-215-007, con una construcción autorizada total de 1804.70 metros cuadrados.

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, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 102 primer párrafo, 136 fracción I, 138 fracción I, incisos a), 202, 228, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 362, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 11, 13, 16, 139, 156, 159, 160 y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción III, 22, 23, 30, 42, 49, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey 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 I, V, VIII, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos 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 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 ... III. Vivienda multifamiliar de 2 o más viviendas por lote, y dado que, el proyecto autorizado mediante expediente administrativo número L-000269-17, 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 procedente la presente solicitud, así como lo graficado en las tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 15-quince de junio del 2020-dos mil veinte se hace constar que; al momento de la visita un no se le da uso a la propiedad, un depto. muestra ya está amueblado. El resto del edificio no está amueblado. La edificación si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, áreas de estacionamiento y áreas libres.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,896.00 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Autorizados	M2 Modificación Al proyecto	M2 Totales	Distribución de áreas
Sótano 2	329.00	437.54	437.54	Estacionamiento subterráneo (09-nueve cajones), escaleras, rampa, y elevador.
Sótano 1	329.00	312.86	312.86	Estacionamiento subterráneo (07-siete cajones), escaleras, rampa, y elevador.
1 Nivel	248.65	251.92	251.92	Estacionamiento descubierto (05-cinco cajones), recepción, AP-01 (sala de junta, cocineta, sink, oficina con archivo y baño), AP-02 (sala, comedor, cocina, lavandería, ½ baño, 02-ecamaras, baño completo, recamara principal con baño vestidor, terraza cubierta).
2 Nivel	248.65	251.92	251.92	Elevador, pasillo, escaleras, AP-03 (Sala de espera, recepción, cocineta, sink, baño, sala de juntas, baño completo, oficina, oficina con área de archivó y baño, terraza techada.), AP-04 (Sala de espera, recepción, cocineta, sink, baño, sala de juntas, baño completo, oficina, oficina con área de archivo y baño, terraza techada.).
3 Nivel	248.65	251.92	251.92	Elevador, pasillo, escaleras, AP-05 (sala, comedor, cocina, lavandería, ½ baño, 02-dos recamaras, baño completo, recamara principal con baño vestidor, terraza cubierta), AP-06 (sala, comedor, cocina, lavandería, ½ baño, 02-dos recamaras, baño completo, recamara principal con baño vestidor, terraza cubierta)
4 Nivel	248.65	251.92	251.92	Elevador, pasillo, escaleras, AP-07 (sala, comedor, cocina, lavandería, ½ baño, 02-dos recamaras, baño completo, recamara principal con baño vestidor, terraza cubierta), AP-08 (sala, comedor, cocina, lavandería, ½ baño, 02-dos recamaras, baño completo, recamara principal con baño vestidor, terraza cubierta)
5 Nivel	152.10	137.92	137.92	Elevador, pasillo, escaleras, AP-09 (sala, comedor, cocina, lavandería, ½ baño, 02-dos recamaras, baño completo, recamara principal con baño vestidor, terraza cubierta).
Total	1804.70	1896.00	1896.00	

V.- Respecto a los lineamientos urbanísticos aplicables sigue cumpliendo conforme a lo siguiente:



Superficie a Dictaminar: Lineamientos.	573.400 metros cuadrados				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	430.050 m ²	0.54	312.86 m ²	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.00	1146.800 m ²	1.99	*1145.6 m ²	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	143.350 m ²	0.46	260.94 m ²	SI cumple
CAV (coeficiente de área verde)	0.13	74.542 m ²	0.17	100.00 m ²	SI cumple
Altura máxima por nivel	4.00m		3.60		SI cumple
Cantidad máxima de niveles	5 Niveles		5 Niveles		SI cumple
Densidad	**83 viv/ha=120.48 m ² de terreno /viv		6-seis viviendas***		Si cumple

*Cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento subterráneo, teniendo un área de construcción total de 1896.00 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 750.40 metros cuadrados resultando un CUS de 1,145.60 m².

**De acuerdo al plan de desarrollo urbano antes mencionado se indica una Densidad Media D8 en la que solo se permiten 83 viviendas por hectárea o 120.48 m² de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 573.40m² da un total de 5-cinco viviendas.

***De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece lo siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco". Es decir 83 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 110.667viv/ha=90.362 m² de terreno/viv, que divididos entre la superficie del terreno 573.40m² =6-viviendas y el proyecto solicita 6 viviendas por lo que si cumple el proyecto presentado.

VI.- De acuerdo al antecedente de construcción, con número de expediente L-000269-17, se deben mantener habilitados como mínimo 17-dieciséis cajones de estacionamiento, con respecto al área marcada en la modificación al proyecto, se trata de un área común por lo que ésta no genera cajones de estacionamiento, por lo tanto, el requerimiento total de cajones es de 17-dieciséis cajones de estacionamiento y 01 un cajón de estacionamiento para personas con discapacidad con las dimensiones correspondientes, los cuales se resuelven con 21-veintiuno, dentro del predio, según plano del proyecto presentado.

VII.- El interesado acompaña escritos de fecha 15-quince de julio del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Ing. Humberto Dávalos Ruvalcaba, con número de Cédula Profesional 979849, en donde se manifiesta como Asesor de Diseño Urbano y Arquitectónico así como Director Responsable de Obra, de la construcción ubicada en Av. Cerro de las Mitras, No. 2404, col Obispado, Monterrey, N. L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 11-215-007.

VIII.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, en el Artículo 9 que a la letra dice. "La Escritura Constitutiva 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 presupuestos de ésta Ley, deberán inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado". Así mismo, 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, la suscrita Secretaria 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** (consistente en la ampliación de metros cuadrados de construcción de 1,804.70m² a 1,896.00m²) así como **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL Y SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el inmueble ubicado en **CERRO DE LAS MITRAS, No. 2404, COLONIA OBISPADO**, jurisdicción de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **(70) 11-215-007**, el cual tiene una superficie total de 573.40 metros cuadrados, y cuenta con una construcción previamente autorizada de 1,804.70 metros cuadrados, que al ser modificada resulta una construcción total de 1,896.00 metros cuadrados.

SEGUNDO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 3 al 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 DE AREAS GENERALES	
DESCRIPCIÓN	AREAS M2
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	573.40
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	1804.70
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION MODIFICADA	1896.00
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA CUBIERTA	1242.67
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA DESCUBIERTA	50.00
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	1292.67
NUMERO DE UNIDADES PRIVATIVAS	09-NUEVE
- OFICINA	03-TRES
- HABITACIONAL	06-SEIS
NUMERO DE CAJONES PRIVATIVOS	18-DIECIOCHO
AREA DE CAJONES PRIVATIVOS	239.00
AREA COMUN	
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	653.33
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	375.52
NO. DE CAJONES COMUNES	03-TRES
CAJONES CUBIERTOS (2)	26.00
CAJONES DESCUBIERTOS (1)	17.25
CIRCULACION VEHICULAR CUBIERTA	419.66
CIRCULACION VEHICULAR DESCUBIERTA	39.45
CIRCULACION HORIZONTAL CUBIERTA	131.22
CIRCULACION VERTICAL CUBIERTA	63.61
AREA DE JARDIN	120.39
TERRAZA DESCUBIERTA	114.45

TERCERO. - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 3 al 3 de 3 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO QUE ALBERGA HABITACIONAL Y SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS.



CUARTO.- Así mismo quedan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número No. SEDUE 13313/2020, de fecha 13-trece de febrero del 2020-dos mil veinte, con No. de Expediente Administrativo L-000269-17, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no contradiga 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 QUE ALBERGA HABITACIONAL Y SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente para 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, de acuerdo al presente acuerdo.

SEPTIMO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los MULTIFAMILIARES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Tipo Vertical.

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 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.

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, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordarla revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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



Handwritten signature/initials

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a la persona que dijo llamarse Jose Oscar Bendon Alvarez siendo las 15:52 horas del día 09 del mes de Septiembre del 2021.

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [Signature]
FIRMA [Signature]



