



Oficio No. SEDUE 15379/2020
Expediente Administrativo R-000014-20

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
"BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. I.B.M.,
BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO
851-01273",
CON DOMICILIO EN: LAZARO CARDENAS N°302-4,
RESIDENCIAL SAN AGUSTIN,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.**

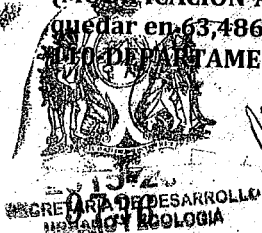
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

---En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho de diciembre del año 2020-dos mil veinte. ---
---**VISTO.** El expediente administrativo No. **R-000014-20**, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. BERNARDO LOBATON MARTÍNEZ**, representante legal de "**BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. I.B.M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 851-01273**" del predio ubicado en la calle **HIDALGO PONIENTE, N°330** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **01-237-001**; acompañando copia simple de las escrituras públicas correspondientes; solicitud por la cual solicita obtener la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** consistente en el aumento de 146.02 m2 a la construcción autorizada de 63,486.82 m2 para quedar en 63,632.84 m2, **USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA (Local 301 Y Local 302), GIMNASIO Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 110-CIENTO DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, TIENDA DE CONVENIENCIA, GIMNASIO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES Y OFICINAS**, el cual se desarrolla en una superficie total de 5,521.12 metros cuadrados, el solicitante anexa el siguiente:

ANTECEDENTE

UNICO. - Presenta copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 30-treinta de Junio del 2017-dos mil diecisiete, por medio de la cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 5618/2017 y número de expediente administrativo **L-000449/2016**, Autorizo las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y 110-DEPARTAMENTOS** en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 01-237-001, con una superficie total de 5,521.12 metros cuadrados y una construcción autorizada de 70,052.93 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Hidalgo S/N, en el Centro del Municipio de Monterrey N.L.

El interesado anexa copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 17-dieciseite de Julio del 2019-dos mil diecinueve, por medio de la cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 1144/2019 y número de expediente administrativo **L-000305-18**, Autorizo las **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO la cual consiste en la disminución del área de construcción de 70,052.93 m2 para quedar en 63,486.82 m2) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS Y TIPO DEPARTAMENTOS** en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 01-237-001, con una superficie



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



total de 5,521.12 metros cuadrados y una construcción autorizada de 63,486.82 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Hidalgo S/N, en el Centro del 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 I, XVII, 7, 11, fracciones XII y XXXI, 102 primer párrafo, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 202 fracciones Y y X, 225, 228, 362, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 401, 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, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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 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.- Ahora bien, entrando al estudio de la solicitud respecto a someter a bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, tenemos que, el presente caso se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 3 fracción LXVII, 139 fracción III inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra dicen: "...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 adecuado uso y disfrute." y "Artículo 139. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en: ... III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote: ... b) Multifamiliar Vertical;" y dado que, el proyecto anteriormente descrito, 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 dable entrar al estudio de la presente solicitud, así como lo graficado y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 1° de Julio del 2020, actualmente al momento de la visita se pudo constar que los trabajos de construcción ya terminaron y a la propiedad se da uso de locales comerciales, gimnasio, restaurante, oficinas y departamentos., la edificación si corresponde a lo referido en el plano presentado, si se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, estacionamiento y uso de las áreas, si habilitan las áreas de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto de edificación sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente.

En lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento el proyecto presentado cumple, ya que sigue respetando los cajones de estacionamiento autorizados.

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 de la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** consistente en el aumento de 146.02 m2 a la construcción autorizada de 63,486.82 m2 para quedar en 63,632.84 m2, **USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA (Local 301 Y Local 302), GIMNASIO Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 110-CIENTO DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, TIENDA DE CONVENIENCIA, GIMNASIO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES Y OFICINAS,** el cual se desarrolla en una superficie total de 5,521.12 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Una vez revisada la petición se detecta que el proyecto ingresado para **MODIFICACION DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** (consistente en el aumento de construcción autorizada de 63,486.82 m2 a 146.02 m2 que son por regularizar para quedar en 63,632.84 m2), **USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA (L-301 Y L-302), GIMNASIO (ANCLA 30) Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y COMERCIAL QUE ALBERGA 110-CIENTO DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, TIENDA DE CONVENIENCIA, GIMNASIO, RESTAURANTES, OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.** 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-00449-16 y L-000305-18,** 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.

TERCERO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 16 al 16 de 16), 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 GENERAL DE AREAS		
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO PARA EL CONDOMINIO		5521.12
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA		63632.84
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA		8037.04
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA		54203.77
GRUPO RESIDENCIAL AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA (DEPARTAMENTOS):	10638.34	
PRIVADA CUBIERTA:		
DEPARTAMENTOS	10191.44	
CAJONES INDIVIDUALES RESIDENCIALES	8666.79	
TERRAZAS	1514.53	
PRIVADA DESCUBIERTA:		
TERRAZAS	10.12	
TERRAZAS	446.90	
TERRAZAS	446.90	
AREA COMUN EXCLUSIVA RESIDENCIAL CUBIERTA Y DESCUBIERTA		
CUBIERTA	3043.55	
DESCUBIERTA	2683.34	
GRUPO RESIDENCIAL AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA MAS AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	360.21	
		13681.89



GRUPO OFICINAS AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA:	10564.57	
PRIVADA CUBIERTA:	10191.47	
OFICINAS	9786.14	
CAJONES ASIGNADOS OFICINAS	368.65	
CIRCULACION HORIZONTAL	20.17	
TERRAZAS	16.51	
DESCUBIERTA:	373.10	
TERRAZAS	373.10	
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO QUE COMPARTEN DOS O MAS OFICINAS:	33.70	
OFICINAS 706,707 A Y 707 B	32.16	
OFICINA 515 (CORRESPONDE COMPARTIR CON EL L-50A TOTAL DE 17.00 M2)	1.54	
AREA COMUN EXCLUSIVA DE OFICINAS CUBIERTA Y DESCUBIERTA	3278.39	
CUBIERTA	2853.47	
DESCUBIERTA	424.92	
AREA COMUN COMPARTEN USO DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS	3843.14	
AREA COMUN CORRESPONDE COMPARTIR USO DE OFICINAS	1726.65	
AREA COMUN COMPARTEN USO DE OFICINAS CUBIERTA	1211.83	
AREA COMUN COMPARTEN USO DE OFICINAS DESCUBIERTA	514.82	
AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE OFICINAS MAS AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO		15603.30
GRUPO LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	13240.32	
PRIVADA CUBIERTA:	13240.32	
PRIVADA DESCUBIERTA:	0.00	
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO QUE COMPARTEN DOS MAS LOCALES COMERCIALES:	1572.66	
AREA COMUN EXCLUSIVA DE LOS LOCALES FC-39 AL FC-51 Y DEL SA-40A, SA-40B Y SA-40C	511.69	
AREA COMUN EXCLUSIVA DE LOS LOCALES FC-21 AL FC-38	523.15	
AREA COMUN EXCLUSIVA DE LOS LOCALES FC-01 AL FC-14, FC-15A, FC-15B, FC-16A Y FC-16B	522.36	
AREAS COMUN EXCLUSIVA DEL LOCAL L-50A (CORRESPONDE COMPARTIR OF 515 TOTAL DE 17.00 M2)	15.46	
AREA COMUN EXCLUSIVA LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS CUBIERTA Y DESCUBIERTA	2196.79	
CUBIERTA	1769.72	
DESCUBIERTA	427.07	
AREA COMUN COMPARTEN USO DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS	3843.14	
AREA TOTAL COMUN DE USO EXCLUSIVO LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS	2116.49	
AREA COMUN CUBIERTA CORRESPONDE COMPARTIR LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS	1485.44	
AREA COMUN DESCUBIERTA CORRESPONDE COMPARTIR LOCALES COMERCIALES Y SERV AGRUPADOS	631.05	
AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE LOC COMERCIALES Y SERV AGRUPADOS MAS AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO		19126.27
GRUPO DE CAJONES PRIVADOS (BLOQUE)		5499.95
GRUPO DE BODEGAS		292.36
AREA COMUN GENERAL DE TODO EL CONDOMINIO CUBIERTA Y DESCUBIERTA		17466.11
CUBIERTA		12607.14
DESCUBIERTA		4858.97
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS		401
DEPARTAMENTOS		110
OFICINAS		63
LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS		191
BODEGAS INDIVIDUALES		30
CAJONES BLOQUE		



NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS		
CAJONES CUBIERTOS		551
CAJONES ASIGNADOS RESIDENCIALES		551
CAJONES PRIVADOS DE OFICINAS		110
CAJONES PRIVADOS POR BLOQUE		28
		413

CUARTO. - 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 16 al 16 de 16 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARACTER HABITACIONAL Y COMERCIAL QUE ALBERGA 110-CIENTO DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DE CONVENIENCIA, GIMNASIO, RESTAURANTES, OFICINAS.

QUINTO. - Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en los permisos autorizados bajo el número de expediente administrativo L-000449-16, con número de oficio SEDUE- 5618/2017 de fecha 30 de Junio del 2017 y L-00030518, con número de oficio 11144/2019 de fecha 17 de Julio del 2019.

SEXTO. - 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.

SEPTIMO. - Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 03-TRES VIVIENDAS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, 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.

OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión del **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y COMERCIAL QUE ALBERGA 110-CIENTO DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, sujetos al Régimen de Propiedad En Condominio Modalidad Vertical.

NOVENO. - 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.

DECIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, 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.

DECIMO PRIMERO. - 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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
9738

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



DECIMO SEGUNDO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N. de L. León. -----

AT

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



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 Bernardo Lobaton Martinez siendo las 15:03 horas del día 30 del mes de Junio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Melendez R.

FIRMA

Allex

NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Bernardo Lobaton Martinez

FIRMA

[Signature]