



No. de Oficio: SEDUE/16362/2021
Expediente Administrativo R-000017-21

INSTRUCTIVO

**APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO REGIONAL DE MONTERREY,
S.A.I.B.M. BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FEDEICOMISO N°85101176
DOMICILIO: AV. PEDRO RAMÍREZ VÁZQUEZ N° 200-12, COLONIA VALLE ORIENTE,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.
P R E S E N T E . -**

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 02-dos días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO.** - El expediente administrativo No. R-000017-21, formado con motivo de la solicitud presentada el C. José Luis Azcunaga Guerra en su carácter de Apoderado legal de la sociedad denominada Banco Regional de Monterrey, S.A.I.B.M Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso No: 85101176, propietaria del inmueble ubicado en la calle José Benítez N° 2190, Col. Parque Obispado de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 11-152-050; acreditándolo mediante la documentación anexa al expediente; solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 5,324.72 A 5,297.68, REGULARIZACION Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS,** en el predio ante citado, que cuenta con una superficie de 1,184.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizada una construcción de 5,324.72 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

UNICO.- El interesado anexa copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 06-seis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 3059/2016 y número de expediente administrativo **L-545-15,** Autorizo las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (Demolición Total y Obra Nueva) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (20) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (16),** en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 11-152-050, con una superficie total de 1,184.00 metros cuadrados y una construcción autorizada de 5,324.72 metros cuadrados, ubicado en la Calle José Benítez N° 2190, Colonia Parque Obispado, 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 3 fracciones XLV, LXVII, 11 fracción XII y XXXI, 102 primer párrafo, 228, 399, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 160, 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y artículos 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 17, 18 fracción III y IX, 64, 94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, V, IX, 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 las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II. Una vez revisada la petición se detecta que el proyecto ingresado para **MODIFICACION DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN (CONSIETE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE 5,324.72 M2 A 5,297.68 M2 y A REGULARIZAR 216.42 M2 REDISTRIBUCION DE AREAS INTERNAS, DANDO UN TOTAL DE 5,514.10 M2) Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD**



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**



[Firma manuscrita]



EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARÁCTER DE SERVICIOS Y COMERCIAL QUE ALBERGA 20-VEINTE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 16-DIECISEIS OFICINAS ADMINISTRATIVAS; 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 dado que, el proyecto autorizado mediante expediente administrativo número L-545-15, 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 13-trece de mayo del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la visita se pudo constar que se le da uso de Locales Comerciales y oficinas Administrativas, si corresponde al plano presentado, si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Que la Modificación al Proyecto de Construcción, consiste en el **CONSISTENTE CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE 5,324.72 M2 A 5,297.68 M2, Y REGULARIZACIÓN Y REGIMEN DE CONDOMINIO VERTICAL PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS,** del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

	Autorizada	Modificación	Regularización	Total	Desglose de Áreas
Sótano 3	946.93 m2	952.74 m2	0.00 m2	952.74 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, Rampas y 30-treinta Cajones de Estacionamiento Techado.
Sótano 2	946.93 m2	952.74 m2	0.00 m2	952.74 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, Rampas y 28-veintiocho Cajones de Estacionamiento Techado.
Sótano 1	586.78 m2	582.59 m2	0.00 m2	582.59 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, Rampas y 17-dieciséis Cajones de Estacionamiento Techado.
P. B.	563.80 m2	559.63 m2	0.00 m2	559.63 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 10-diez Locales cada uno con: Área de Ventas, Almacén, Comedor y Baños, Área Jardinada y 12-doce Cajones de Estacionamiento sin Techado.
1 Nivel	599.71 m2	595.53 m2	10.71 m2	606.24 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 10-diez Locales cada uno con: Área de Ventas, Almacén, Comedor y Baños.
2 Nivel	382.78 m2	378.60 m2	41.57 m2	420.17 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 04-cuatro Oficinas cada una con: Baños, Almacén y Comedor y Terraza Cubierta.
3 Nivel	382.78 m2	378.60 m2	31.57 m2	410.17 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 04-cuatro Oficinas cada una con: Baños, Almacén y Comedor.
4 Nivel	382.78 m2	378.60 m2	31.57 m2	410.17 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 04-cuatro Oficinas cada una con: Baños, Almacén y Comedor.
5 Nivel	368.55 m2	364.37 m2	31.57 m2	395.94 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 04-cuatro Oficinas cada una con: Baños, Almacén y Comedor y Terraza Cubierta.
6 Nivel	163.68 m2	154.28 m2	69.43 m2	223.71 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, Terraza Cubierta y Terraza Descubierta.
Total	5,324.72 m2	5,297.68 m2	216.42 m2	5,324.72 m2	



V.- Que respecto a los lineamientos urbanísticos sigue cumplimiento con los que le fueron señalados en el antecedente L-000545-15 ya descrito, por consistir en la modificación aludida, (reducción de los metros cuadrados de construcción, de 5,324.72 aprobados a 5,297.68), de acuerdo a lo siguiente:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	1,184.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	947.20	0.53	633.76	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	2,960.00	2.49	2,951.07	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.20	236.80	0.47	550.24	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10	118.40	0.10	118.41	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	8 niveles		7 niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		3.95 metros		Si cumple

*ARTÍCULO 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.

II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

De lo anterior cumple ya que de la construcción total de 5,514.70 m2 se restan 2,488.07 m2 de estacionamiento subterráneo y menos 75.56 de aleros o volados, quedando un Cus de 2,951.07 m2 de construcción.

VI.- En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de acuerdo a los antecedentes autorizados de la siguiente manera:

Giro	1.Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere			
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	618.06	30.90=31	Predio	87	Si Cumple
Oficinas Administrativas	30.00	M2	1,064.69	35.49=35			
Bodegas	200.00	M2	225.87	1.13=1			
Requiere			67		Total	87	

VII.- Ahora bien, por lo que hace al Régimen de Propiedad en Condominio que se requiere, la presente solicitud, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII 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 dado que, el proyecto autorizado, 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, resulta dable entrar al estudio de la presente solicitud, así como lo gráfico y tablas trazadas y descritos en los planos respectivos.

VIII.- Que el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas para someter al régimen de propiedad en condominio:

CUADRO GENERAL DE AREAS	
AREA TOTAL TERRENO	1,184.000 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	5,514.100 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	1,107.765 M2
TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	3,499.395 M2
TOTAL PRIVADA CUBIERTA	3,112.410 M2



	COMERCIALES		909.000 M2
	OFICINAS		1,349.102 M2
	TERRAZAS ASIGNADAS A OFICINAS		187.778 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		666.430 M2
TOTAL AREA PRIVADA DESCUBIERTA			336.985 M2
	TERRAZAS ASIGNADAS A OFICINAS.		336.985 M2
TOTAL DE AREA COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO			3,172.470 M2
	AREA TOTAL COMUN CUBIERTA		2.401.690 M2
	AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA		770.780 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS			34
	LOCALES/COMERCIALES	20	
	OFICINAS	4	
	GRUPO DE CAJONES	10	
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO			87 CAJ.
	CAJONES CUBIERTOS		75 CAJ.
	PRIVADOS AGRUPADOS		48 CAJ.
	COMUNES		27 CAJ.
	CAJONES DESCUBIERTOS		12 CAJ.
	PRIVADOS		0 CAJ.
	COMUNES		12 CAJ.

IX.- 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 5 al 5 de 5) presentados por el propio solicitante, por tanto, son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la suscrita 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 la presente resolución se **AUTORIZA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 5,324.72 A 5,297.68, REGULARIZACION Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio ante citado, que cuenta con una superficie de 1,184.00 metros cuadrados, una construcción autorizada de 5,324.72 metros cuadrados, una construcción que se modifica de 5,297.68 metros cuadrados, una construcción que se regulariza de 216.42 metros cuadrados, resultando un total de construcción de **5,514.10 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. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
4. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.





5. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
6. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
7. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B. Las obligaciones impuestas que se contienen en esta resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos 01 de 5 al 5 de 5, la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante de esta resolución.

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, 01 de 5 al 5 de 5 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, mismos que fueron presentados y elaborados por el solicitante y/o su representante legal, por lo que son su responsabilidad, los datos que proporciona en ellas.

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número No. SEDUE 3059/2016, de fecha 06-seis de octubre del 2016-dos mil dieciséis, con No. de Expediente Administrativo L-000545-15, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no contraponga 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 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.

SEXTO. - Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, 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, 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 **20(VEINTE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 16(DIECISEIS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, sujetos al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO 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 apereibir a los interesados en términos de artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DECIMO PRIMERO. Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Gerardo Zavala Castillo y ser apoderado legal siendo las 11:27 horas del día 08 del mes de Junio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera
FIRMA Alexis
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Luis G. Zavala Castillo
FIRMA Luis G. Zavala Castillo