



No. de Oficio: SEDUE 16648/2021  
Expediente Administrativo R-000019-21

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE "CAGUA CONSTRUCCIONES," S. A. DE C. V. DOMICILIO: VALLE PRIMAVERA No. 3120 EN LA COLONIA VALLE PRIMAVERA EN MONTERREY, N.L. Presente.-**

La Secretaría de Desarrollo Urbano 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 19-diecinueve días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **R-000019-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos de abril del 2021-dos mil veintiuno, por el C. Representante legal de **"CAGUA CONSTRUCCIONES", S. A. DE C. V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AV. RAUL RANGEL FRÍAS N° 1495 EN LA COLONIA CUMBRES, SEGUNDO SECTOR, SECCIÓN "A" DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)23-053-017**; solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,446.99 metros cuadrados donde fue previamente autorizada una construcción de 9,128.03 metros cuadrados; presentando el solicitante los siguientes:

**ANTECEDENTES**

a) En los archivos de esta Secretaría se encuentra el expediente No. S-098/2019, dentro del que esta Secretaría por oficio No. 11845/SEDUE/2019, aprueba la fusión de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales **23-053-013, 23-053-014 y 23-053-017**, ubicados en la Av. Raúl Rangel Frías y Primera Avenida de la Colonia Cumbres Segundo Sector de esta Ciudad, respecto del cual se anexa constancia de Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, que generaran una superficie total de **1,446.99 metros cuadrados**.

b) Obra en los archivos de esta Secretaría Oficio No. **US-1005-L119/2020**, emitido dentro del Expediente **L-000119-20**, de fecha 05-cinco de Octubre del 2020-dos mil veinte, por el cual se autoriza la Construcción (Modificación de Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas, para los predios ubicados en la Avenida Raúl Rangel Frías No. 1495 Colonia Cumbres Segundo Sector, identificado bajo el número de expediente catastral **(70) 23-053-017**, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, respecto una construcción total de 9,128.03 metros cuadrados, en una superficie de 1,446.99 m2., con la que cuenta dicho predio.

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 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 17, 18 fracción II y III, 64, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 153 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 Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II. Respecto a la solicitud de modificación al proyecto y de acuerdo a los documentos presentados, se tiene que el inmueble que nos ocupa cuenta con autorización para Locales Comerciales y Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas, tal y como lo señala el antecedente descrito en el propio apartado, por tanto se cuenta con un derecho adquirido que es reconocido a favor del solicitante y más aún, del análisis para obtener la modificación al proyecto autorizado, tenemos que con ello no se alteran los metros cuadrados de construcción, así como tampoco el uso autorizado, ya que única y exclusivamente consiste en la **redistribución de diversas áreas interiores**, por tanto, se sigue dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que le fueron señalados al otorgar la autorización descrita, luego entonces, resulta **FACTIBLE** la presente solicitud y se entra al estudio de la misma.

III. Que de acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría en fecha 03-tres de mayo del 2021-dos mil veintiuno, se hace constar que: *...un condominio vertical que pretende locales comerciales y oficinas, se observa en etapa de acabados, al cotejar la construcción existente en proceso de acabados con respecto a los planos proporcionados, no se detectan diferencias significativas y el inmueble cuenta con espacios destinados para estacionamiento los cuales aún no están señalizados (falta pintar las líneas).*

IV. Que el proyecto de edificación que se presenta consta de **9,128.03** metros cuadrados de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

	Autorizados	Totales	Desglose De Áreas
SOTANO 5	598.28 m2	598.28 m2	Área de estacionamiento para 20-cajones (01-cajón para personas con discapacidad), rampas, escaleras y elevador
SOTANO 4	974.77 m2	974.77 m2	Área de estacionamiento para 29-cajones (01-cajón para personas con discapacidad) rampas, escaleras y elevador
SOTANO 3	974.77 m2	974.77 m2	Área de estacionamiento para 29-cajones (01-cajón para personas con discapacidad), rampas, escaleras y elevador
SOTANO 2	974.77 m2	974.77 m2	Área de estacionamiento para 29-cajones (01-cajón para personas con discapacidad) rampas, escaleras y elevador
SOTANO 1	974.77 m2	974.77 m2	Área de estacionamiento para 31-cajones (01-cajón para personas con discapacidad) rampas, escaleras y elevador
PLANTA BAJA	579.28 m2	579.28 m2	Área de estacionamiento para 15-cajones (03-cajones para personas con discapacidad), 09-locales comerciales, rampa, escaleras y elevador
1 NIVEL	579.28 m2	579.28 m2	09-locales comerciales, pasillo, escaleras y elevador
2 NIVEL	579.74 m2	579.74 m2	09-locales comerciales, pasillo, escaleras y elevador
3 NIVEL	435.00 m2	435.00 m2	08-oficinas, climas, baños, cocina, terraza descubierta, pasillo, escaleras y elevador
4 NIVEL	408.92 m2	408.92 m2	08-oficinas, climas, baños, cocina, pasillo, escaleras y elevador
5 NIVEL	408.92 m2	408.92 m2	08-oficinas, climas, baños, cocina, pasillo, escaleras y elevador
6 NIVEL	408.92 m2	408.92 m2	08-oficinas, climas, baños, cocina, pasillo, escaleras y elevador
7 NIVEL	408.92 m2	408.92 m2	08-oficinas, climas, baños, cocina, pasillo, escaleras y elevador
8 NIVEL	408.48 m2	408.48 m2	08-oficinas, climas, baños, cocina, pasillo, escaleras y elevador
9 NIVEL	413.21 m2	413.21 m2	08-oficinas, climas, baños, cocina, pasillo, escaleras y elevador
<b>TOTAL</b>	<b>9,128.03 m2</b>	<b>9,128.03 m2</b>	<b>27- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 56-OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PARA 153-CAJONES (entre ellos, 08-cajones para personas con discapacidad)</b>



V. 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 y 138 fracción I, incisos b) y c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: “, **ARTICULO 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ...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 Artículo 138. “...zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue: I. Según los usos del suelo en: ...b) Comercial; c) Servicios;...” 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 (que albergan locales comerciales y de servicios agrupados y oficinas administrativas), 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.**

VI. Que el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas para someter al Régimen de Propiedad en Condominio:

<b>CUADRO GENERAL DE AREAS REGIMEN VERTICAL</b>			
ÁREA DEL TERRENO		1,446.990	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA		9,128.030	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA		1,040,635	M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS		5,371.843	M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS		5,371.843	M2
LOCALÉS COMERCIALES		1,407.819	M2
OFICINAS		2,172.524	M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS INDIVIDUALES		1,791.500	M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS		0.000	M2
TOTAL DE AREAS COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO		4,796.822	M2
COMUNES CUBIERTAS		3,756.187	M2
COMUNES DESCUBIERTAS		1,040.635	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS		216	
LOCALES COMERCIALES	27		
OFICINAS	56		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	133		
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		153	CAJONES
CAJONES CUBIERTOS		138	CAJONES
PRIVADOS INDIVIDUALES		133	CAJONES
COMUNES		5	CAJONES
CAJONES DESCUBIERTOS		15	CAJONES
PRIVADOS		0	CAJONES
COMUNES		15	CAJONES

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 04 al 04 de 04), 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 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 **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble ubicado en la **AV. RAUL RANGEL FRÍAS N° 1495 EN LA COLONIA CUMBRES, SEGUNDO SECTOR, SECCIÓN "A" DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)23-053-017**; el cual tiene una superficie de 1,446.99 metros cuadrados, donde fue previamente autorizada una construcción de 9,128.03 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 mantener habilitados y en funcionamiento los 153 cajones de Estacionamiento que se indican en los planos del proyecto presentado.
5. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **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.**
8. 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.
9. **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 Auditoria 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.**
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**B. Sigue vigente** la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de oficio US-1005-L-19/2020 dentro del expediente administrativo L-000119-20, por la que se autorizó la Construcción (Modificación de



proyecto y ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 23-053-013, por lo que deberá seguir dando cumplimiento a los lineamientos y obligaciones que se señalaron en la misma, en lo que no se oponga a lo señalado mediante la presente resolución.

**TERCERO:** En el presente acto se autorizan los Planos (01 de 04 al 04 de 04), 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 que fueron presentados por el propio solicitante, por tanto, son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

**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 **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL QUE ALBERGA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, 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 **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS y OFICINAS ADMINISTRATIVAS** que se autorizan, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad 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, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respnsivas, 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 de Nuevo León, 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:** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.



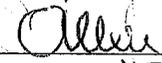
**DECIMO PRIMERO:** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**DECIMO SEGUNDO:** 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.-----

  
C. ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ  
SECRETARIA 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 Luis Gerardo Zavala Castillo en su carácter de apoderado legal siendo las 09:48 horas del día 23 del mes de Agosto del 2021

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

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