



No. de Oficio: SEDUE 16230/2021
Expediente Administrativo R-000020-20

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE PROYECTO SERENA" S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN: AV. MANUEL GOMEZ MORIN No. 1101, LOCAL 401,
COLONIA CARRIZALEJO, EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, 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 17-dieciséis días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **R-000020-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de octubre del 2020-dos mil veinte, por la C. Hilda Graciela Mata Reyes, en su carácter de representante legal de **"PROYECTOS SERENA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de dicha Sociedad, mediante Escrituras Públicas anexadas al presente expediente; y que dicha persona moral tiene su carácter de Propietario, respecto del inmueble ubicado en la avenida **SANTOS CANTU SALINAS N°420**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 13-268-035**; solicitud mediante la cual solicita someter bajo **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO PARA MULTIFAMILIAR CON 100-CIEN VIVIENDAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el predio antes citado, con una superficie total de 11,466.52 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 11,480.47 metros cuadrados.

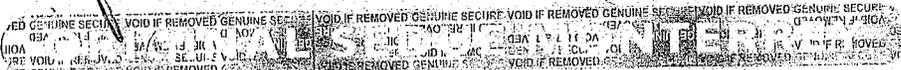
ANTECEDENTES

- Presenta copias simples de Instructivo, Cartulina y Plano en el cual se Autorizan las Licencias Municipales de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar (100-cien Departamentos) previamente Autorizados, con una construcción de 11,480.47 metros cuadrados, otorgado por esta Secretaría, bajo el número de Oficio SEDUE 13858/2020 y número de Expediente Administrativo L-000367-19 de fecha 30-treinta de abril de 2020-dos mil veinte.
- Presenta copias simples de Instructivo, Cartulina y Plano en el cual se Autorizan las Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (100-cien Departamentos), con una construcción autorizada de 10,101.00 metros cuadrados, otorgado por esta Secretaría, bajo el número de Oficio SEDUE 9416/2019 y número de Expediente Administrativo L-000546-15 de fecha 29-veintinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve.

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 fracción LXVII, 7, 11 fracción XII, 102 primer párrafo, 210, 227, 228, 260, 401, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 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 Municipal de Monterrey, y las disposiciones aplicables 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 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-000367-19, 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 dable la autorización de la presente solicitud, así como lo gráfico y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 11,480.47 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

	AUTORIZADA	(M2) TOTAL	Comentarios
SOTANO	1,890.87 M2	1,890.87 M2	208-doscientos ocho cajones de Estacionamiento (80-ochenta cubiertos) escaleras y elevador, 26-veintiseis bodegas de almacenaje por edificio y pasillos de servicio.
PLANTA BAJA	1,914.24 M2	1,914.24 M2	Planta tipo para los 4-cuatro edificios (escaleras, elevador, cubo de instalaciones, cuarto inst. contra incendio, pasillo 4-cuatro departamentos, con lavandería, cocina, 02-dos recamaras con baño, sala comedor y balcón y 1-uno departamento con lavandería, cocina, 3-tres recamaras 2 baños, sala comedor y balcón.
1 NIVEL	1,914.24 M2	1,914.24 M2	Planta tipo para los 4-cuatro edificios (escaleras, elevador, cubo de instalaciones, cuarto inst. contra incendio, pasillo 4-cuatro departamentos, con lavandería, cocina, 02-dos recamaras con baño, sala comedor y balcón y 1-uno departamento con lavandería, cocina, 3-tres recamaras 2 baños, sala comedor y balcón.
2 NIVEL	1,914.24 M2	1,914.24 M2	Planta tipo para los 4-cuatro edificios (escaleras, elevador, cubo de instalaciones, cuarto inst. contra incendio, pasillo 4-cuatro departamentos, con lavandería, cocina, 02-dos recamaras con baño, sala comedor y balcón y 1-uno departamento con lavandería, cocina, 3-tres recamaras 2 baños, sala comedor y balcón.
3 NIVEL	1,914.24 M2	1,914.24 M2	Planta tipo para los 4-cuatro edificios (escaleras, elevador, cubo de instalaciones, cuarto inst. contra incendio, pasillo 4-cuatro departamentos, con lavandería, cocina, 02-dos recamaras con baño, sala comedor y balcón y 1-uno departamento con lavandería, cocina, 3-tres recamaras 2 baños, sala comedor y balcón.
4 NIVEL	1,932.64 M2	1,932.64 M2	Planta tipo para los 4-cuatro edificios (escaleras, elevador, cubo de instalaciones, cuarto inst. contra incendio, pasillo 4-cuatro departamentos, con lavandería, cocina, 02-dos recamaras con baño, sala comedor y balcón y 1-uno departamento con lavandería, cocina, 3-tres recamaras 2 baños, sala comedor y balcón.
Total	11,480.47 M2	11,480.47 M2	

IV.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 06-seis de octubre del 2020-dos mil veinte se hace constar que al momento de la visita se pudo constar que actualmente no se puede definir su uso ya que se encuentra en limpieza, construcción de barda y corte de terreno.

V.-Persiste la obligación contenida en la autorización de la edificación en el expediente L-000367-19 por la cual se autorizó una construcción como refiere el apartado de ANTECEDENTES, y en la cual, dicha obligación es respecto a la inscripción de las áreas municipales en cesión, plasmadas en los planos de esta autorización y en la anterior; de no hacer la inscripción correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, esta autorización no surtirá efecto alguno.

Así mismo el solicitante tiene la obligación de exhibir ante esta Secretaría la documentación respectiva.





VI.- 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 esta Ley, deberán inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado". Así mismo, deberá observar las disposiciones aplicables de la mencionada Ley de Propiedades en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la suscrita Secretaría 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 consideraciones de la presente resolución se autoriza **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, con respecto al inmueble ubicado en la **AVENIDA SANTOS CANTU SALINAS, No. 420**, de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 13-268-035**, con una superficie total de 11,466.52 metros cuadrados; con una construcción autorizada de 11,480.47 metros cuadrados.

SEGUNDO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 11 al 11 de 11), 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:

DESGLOSE DE ÁREAS PARA RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL CONDOMINIO VERTICAL		
ÁREA TOTAL TERRENO		11466.52 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA		11480.47 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA		9622.60 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA Y DESCUBIERTA		21103.07 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA		9924.84 M2
	DEPARTAMENTOS	8411.20 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	1253.92 M2
	BODEGAS PRIVADAS	259.72 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA		1719.44 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	1719.44 M2
ÁREA TOTAL COMÚN		5810.51 M2
	ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA	1555.63 M2
	ÁREA TOTAL COMÚN DESCUBIERTA	4254.88 M2
ÁREA MUNICIPAL (DESCUBIERTA)		2200.31 M2
	ÁREA MUNICIPAL 1	1288.75 M2
	ÁREA MUNICIPAL 2	911.56 M2
ÁREA JARDINADA		2191.67 M2
	ÁREA JARDINADA DESCUBIERTA	743.70 M2
	ÁREA VERDE DE USO EXCLUSIVO PARA SERVIDUMBRE DE PASO DE AGUA Y DRENAJE	1447.97 M2
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS:		415
	DEPARTAMENTOS	100
	DERECHOS DE PASO	1
	ÁREAS MUNICIPALES	2
	BODEGAS	104
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	208
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS		208
	TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS	80
	PRIVADOS	80
	ASIGNADOS	0
	COMUNES	0
	TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS	128
	PRIVADOS	128
	ASIGNADOS	0
	COMUNES	0



13144



TERCERO. - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se aprueban, encontrándose insertos en los planos anexos, 1 de 11 al 11 de 11 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARACTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO.

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 13858/2020, emitido por esta Secretaría en fecha 30-treinta días del mes de abril del 2020-dos mil veinte, dentro del expediente administrativo No. L-000367-19, de fecha 30-treinta días del mes de abril del 2020-dos mil veinte, en todo aquello que no se 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 DE TIPO VERTICAL DE UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, 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 las **100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, sujetas 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 403 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 acordar la 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.





GOBIERNO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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. Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

Virginia Castillo Gonzalez
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
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 Hilda Graciela Mata Reyes - siendo las 11:16 horas del día 18 del mes de Junio del 2011.

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Hilda G. Mata Reyes
FIRMA [Signature]

