



No. de Oficio: SEDUE 17077/2021  
Expediente Administrativo R-000030-21

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL Y/O APODERADO DE "BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO; EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DENTRO DEL FIDEICOMISO No. 854-02141.**

**DOMICILIO: ROBERTO GARZA No. 130, PISO 4, EN LA COLONIA RESIDENCIAL CHIPINQUE EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L. 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 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno.

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **R-000030-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de junio del 2021-dos mil veintiuno, por el apoderado legal de **BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DENTRO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 854-02141**, respecto del inmueble ubicado en la **AV. FRANCISCO I. MADERO No. 2523 EN EL FRACCIONAMIENTO ACERO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70) 10-425-004**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (151 UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (07 UNIDADES)**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,260.35 metros cuadrados donde fue previamente autorizada una construcción de 24,773.84 metros cuadrados, presentando el solicitante los siguientes:

**ANTECEDENTES**

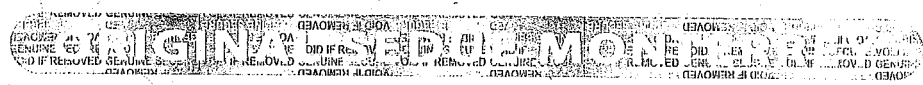
- a. Instructivo y planos emitidos el 17-diecisiete de febrero de 2021-dos mil veintiuno, mediante oficio SEDUE 15652/2021, dentro del expediente administrativo **L-000486-19**, por los que se autorizaron las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 151-ciento cincuenta y un unidades de vivienda tipo departamento y 07 locales comerciales y de servicios agrupados, en el predio identificado con el expediente catastral número **70)10-425-004**, con una superficie de 2,260.35 metros cuadrados y una construcción de 24,773.84 metros cuadrados.
- b. Instructivo y planos, emitidos el 06-seis de enero del año que transcurre, mediante oficio 15406/SEDUE/2021, dentro del expediente No. **S-060/2020**, por los que esta Secretaría aprobó la Fusión de los predios identificados catastralmente con los números 10-425-004, 10-425-007 y 10-425-008, para formar un solo lote con superficie de 2,260.35 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 3 fracción LXVII, 11 fracción XII y XXXI, 102 primer párrafo, 138 fracción I, incisos a), b), c) y g), 228, 399, 402 de la Ley de Asentamientos

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
17255



Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 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 del Municipio de Monterrey, y las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II. De acuerdo a los documentos presentados e integrados a este expediente, se tiene que el inmueble que nos ocupa cuenta con autorización para Multifamiliar y locales comerciales y de servicios agrupados, 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, consecuentemente resulta FACTIBLE la presente solicitud y se entra al estudio de la misma, para la aplicación de los lineamientos correspondientes.

III. Que de acuerdo a la visita de inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría el 19-diecinueve de julio del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la visita se pudo constar que se encuentra sin uso, se apega a lo marcado en el plano.

IV. Que el proyecto consta de una construcción total de 24,773.84 metros cuadrados, distribuidos conforme a los planos aprobados y presentados por el solicitante, por tanto, deberá seguir dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que le fueron señalados en el antecedente ya descrito, con una superficie de 2,260.35 metros cuadrados, siendo importante mencionar, que le fueron aplicados los beneficios de la zona DOT, de conformidad con lo establecido por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

V. Respecto a la solicitud para someter al Régimen de Propiedad en Condominio, tenemos que la presente solicitud se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII y 138 fracción I, incisos a), b), c) y g) 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:...a) Habitacional; b) Comercial; c) Servicios;... g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de 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 alberga Multifamiliar, locales comerciales y de servicios agrupados, 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. El proyecto presenta el siguiente desglose de áreas para someter al Régimen de Propiedad en Condominio:

#### CUADRO GENERAL DE AREAS RÉGIMEN VERTICAL

ÁREA TOTAL DEL TERRENO	2,260.35 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	24,773.84 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	1,086.42 M2
TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA Y DESCUBIERTA	25,860.26 M2



<b>ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA</b>	<b>15,527.45 M2</b>
DEPARTAMENTOS	11,526.19 M2
LOCALES	830.34 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	2,973.50 M2
BODEGAS PRIVADAS	197.42 M2
<b>ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA</b>	<b>54.00 M2</b>
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	54.00 M2
<b>TOTAL DE ÁREA COMUN</b>	<b>10,278.81 M2</b>
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	9,246.39 M2
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	1,032.42 M2
<b>NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS</b>	<b>401</b>
DEPARTAMENTOS	151
LOCALES	7
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	200
BODEGAS	43
<b>NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS</b>	<b>200</b>
TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS	196
PRIVADOS	196
ASIGNADOS	0
COMUNES	0
<b>TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS</b>	<b>4</b>
PRIVADOS	4
ASIGNADOS	0
COMUNES	0

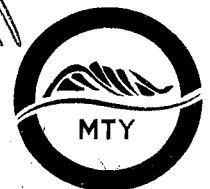
En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos (1 de 9 al 9 de 9), presentados por el propio solicitante, por tanto son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, el suscrito 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 el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (151 UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (07 UNIDADES)**, en el inmueble ubicado en **AV. FRANCISCO I. MADERO No. 2523 EN EL FRACCIONAMIENTO ACERO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número 70) 10-425-004, el cual tiene una superficie total de 2,260.35 metros cuadrados donde fue previamente autorizada una construcción de 24,773.84 metros cuadrados.

**SEGUNDO:** Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados en la autorización que fue emitida por oficio número SEDUE 15652/2021, de fecha 17-dieciséis de febrero de 2021-dos mil veintiuno, dentro



del expediente Administrativo No. **L-000486-19**, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

**TERCERO:** En el presente acto se autorizan los Planos (01 de 09 al 09 de 09), mismos que contienen la distribución de áreas privadas, comunes y demás aspectos que se grafican, los cuales forman parte integrante de la presente resolución, los cuales 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 (MULTIFAMILIAR (151 UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (07 UNIDADES))** que se autoriza, 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 del **MULTIFAMILIAR (151 UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (07 UNIDADES)** 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, 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.

**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, 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




A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'A. A.' or similar, written over a faint grid or background.



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.

  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Carlos Enrique Lozano Paulin en su carácter de: apoderado legal siendo las 15:46 horas del día 02 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA 

No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA,  
NOMBRE Carlos Enrique Lozano Paulin

FIRMA 

IDENTIFICACIÓN INE

