



No. de Oficio: SEDUE 17268/2021
Expediente Administrativo R-000039-21

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA BANCA AFIRME S.A. DE INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 78902 DOMICILIO: CALLE 20 DE NOVIEMBRE NO. 419 SUR, COLONIA MARÍA LUISA MONTERREY, 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 septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO**. - El expediente administrativo No. **R-000039-21**, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Representante y/o Apoderado Legal de la sociedad denominada Banca Afirme S.A. de Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, Fideicomiso 78902, en su carácter de Fiduciaria, quien acredita su personalidad mediante escrituras y demás documentación anexadas al presente expediente, respecto del inmueble ubicado en Washington No. 423, Centro en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-141-003**; solicitud mediante la cual solicita **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, SALÓN DE EVENTOS, ESTACIONAMIENTO Y MULTIFAMILIAR (DE 361-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, respecto del inmueble antes citado, el-cual cuenta con una superficie de terreno de **3,275.35**metros cuadrados, con una construcción total de **44,956.04**metros cuadrados, Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Obra en archivos de esta Secretaría Expediente Administrativo No. **L-000316-18**, dentro del cual mediante el Instructivo de fecha 17-dieciséis de Julio del 2019-dos mil diecinueve, bajo el oficio número **SEDUE 11161/2019**, se autorizó las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Multifamiliar (308-Trescientas ocho Unidades Tipo Vivienda) y Salón de Eventos Sociales, para el predio identificado bajo el Expediente Catastral No. (70) 01-141-003, ubicado en la calle Washington No.423, Centro de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Obra en archivos de esta Secretaría Expediente Administrativo No. **L-000163-21** dentro del cual mediante el instructivo de fecha 06-seis de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, Oficio número **SEDUE 16880/2021** se autorizan las Licencias Municipales de Construcción (Modificación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Salón de Eventos Sociales, Estacionamiento y Multifamiliar (de 308 a 361 Unidades tipo Departamentos) para el predio identificado bajo el Expediente Catastral No. (70) 01-141-003, ubicado en la calle Washington No.423, Centro de Monterrey, Nuevo León. Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

I.- Que esta 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 7, 11 fracción XII, 102 primer párrafo, 228, 260, 401, 402 transitorios Segundo y Tercero 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, 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.- 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 puesto a consideración 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.- De acuerdo a la inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría, con fecha 23-veintitres de agosto de 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección sin uso, la construcción corresponde al plano presentado y existe el espacio para los cajones, solo falta habilitarlos.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 44,956.04 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

Nivel	Autorizado	Totales
Cisterna	56.66 m2	56.66 m2
Sótano 1	2,863.12 m2	2,863.12 m2
Planta Baja	2,837.47 m2	2,837.47 m2
Nivel 2	2,545.70 m2	2,545.70 m2
Nivel 3	2,741.68 m2	2,741.68 m2
Nivel 4	2,685.46 m2	2,685.46 m2
Nivel 5	2,691.62 m2	2,691.62 m2
Nivel 6	2,060.13 m2	2,060.13 m2
Nivel 7	1,084.95 m2	1,084.95 m2
Nivel 8	1,043.75 m2	1,043.75 m2
Nivel 9	1,023.92 m2	1,023.92 m2
Nivel 10	1,038.62 m2	1,038.62 m2
Nivel 11	1,038.62 m2	1,038.62 m2
Nivel 12	1,053.32 m2	1,053.32 m2
Nivel 14	1,053.32 m2	1,053.32 m2
Nivel 15	1,053.32 m2	1,053.32 m2
Nivel 16	1,053.32 m2	1,053.32 m2
Nivel 17	1,043.08 m2	1,043.08 m2
Nivel 18	1,028.38 m2	1,028.38 m2
Nivel 19	1,028.38 m2	1,028.38 m2
Nivel 20	1,028.38 m2	1,028.38 m2
Nivel 21	1,043.08 m2	1,043.08 m2
Nivel 22	1,043.08 m2	1,043.08 m2
Nivel 23	1,053.32 m2	1,053.32 m2
Nivel 24	1,038.62 m2	1,038.62 m2
Nivel 25	1,038.62 m2	1,038.62 m2
Nivel 26	1,038.62 m2	1,038.62 m2
Nivel 27	1,053.32 m2	1,053.32 m2





Nivel 28	1,028.38 m2	1,028.38 m2
Nivel 29	1,028.38 m2	1,028.38 m2
Nivel 30	996.61 m2	996.61 m2
Nivel 31	608.75 m2	608.75 m2
Nivel 32	598.51 m2	598.51 m2
Nivel 33	598.51 m2	598.51 m2
Nivel 34	524.47 m2	524.47 m2
Azotea	210.57 m2	210.57 m2
Total	44,956.04 m2	44,956.04 m2

V.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en 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: *"...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 áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para el uso y disfrute"*. Así mismo, deberá observar las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedades en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

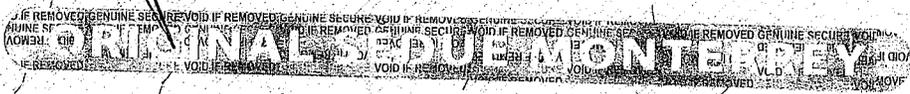
ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, **SE AUTORIZA SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, SALÓN DE EVENTOS, ESTACIONAMIENTO Y MULTIFAMILIAR (DE 361-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, con respecto al inmueble ubicado en **Washington No. 423**, Centro en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-141-003**, el cual cuenta con una superficie de terreno de **3,275.35 metros cuadrados**, con una construcción total de **44,956.04 metros cuadrados**, los cuales se someten a Régimen en Condominio Vertical.

SEGUNDO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 14 al 14 de 14), mismos que contienen la distribución de las áreas privadas, áreas comunes, cajones de estacionamiento, áreas cubiertas, áreas descubiertas 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 PARA REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL

ÁREA DEL TERRENO		3,275.35	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA		44,956.03	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA		3,599.09	M2
	TORRE W		
ÁREA TOTAL PRIVADA		12,976.64	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA		12,802.14	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA		174.50	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA		4,860.52	M2
ÁREA TOTAL COMUN CUBIERTA		3,575.69	M2
ÁREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA		1,284.83	M2
	TORRE A		
ÁREA TOTAL PRIVADA		7,495.13	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA		7,352.45	M2



AREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA	142.68	M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	4,330.93	M2
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	3,416.26	M2
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	914.67	M2
AREAS PRIVADAS		
AREA TOTAL PRIVATIVA DE LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS	3,672.87	M2
AREA TOTAL DE LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS CUBIERTO	3,603.62	M2
AREA TOTAL DE LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS DESCUBIERTO	69.25	M2
AREA TOTAL DE CAJONES UNIDAD CAJONES BLOQUE	935.79	M2
AREA TOTAL DE CAJONES INDIVIDUALES	4,214.35	M2
AREA TOTAL DE BODEGAS PRIVATIVAS	458.44	M2
AREA COMUN GENERAL		
AREA COMUN GENERAL CUBIERTA Y DESCUBIERTA	9,610.45	M2
AREA COMUN GENERAL CUBIERTA	9,014.84	M2
AREA COMUN GENERAL DESCUBIERTA	595.61	M2
AREA PRIVADAS		
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVATIVAS	729	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS MULTIFAMILIAR TORRE W	150	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS MULTIFAMILIAR TORRE A	211	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS LOCALES COMERCIALES	35	M2
NUMERO TOTAL AREAS PRIVATIVAS DE CAJONES BLOQUE	1	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS BODEGAS	77	M2
NUMERO DE AREAS PRIVATIVAS DE CAJONES INDIVIDUALES	255	M2
NUMERO TOTAL DE CAJONES ESTACIONAMIENTO	316	M2
NUMERO TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS	291	M2
NUMERO TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS	25	M2

TERCERO. - Así mismo se aprueban las tablas Individuales de las Áreas privadas, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 14 al 14 de 14 del Proyecto de **CONDominio VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, SALÓN DE EVENTOS, ESTACIONAMIENTO Y MULTIFAMILIAR (DE 361-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, Mismos que fueron presentados y elaborados por el propio solicitante, por lo que son su responsabilidad quedando debidamente autorizados y forman parte integrante de la presente resolución.

CUARTO. - Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número **SEDUE 16880/2021**, de fecha 06-seis de agosto del 2021-dos mil veintiuno, con No. de Expediente Administrativo **L-000163-21**, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no contradiga 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 **CONDominio VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, SALÓN DE EVENTOS, ESTACIONAMIENTO Y MULTIFAMILIAR (DE 361-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, así como demás aspectos que se graficaron en los planos 1 de 14 al 14 de 14 como parte anexa e integrante a la presente autorización, 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, de conformidad al artículo 8 fracción X de la Ley del Régimen de Condominio para el estado de Nuevo León.





SEPTIMO. - La presente resolución y los planos anexos 1 de 14 al 14 de 14 deberán inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como la escritura constitutiva que reúna los requisitos de Ley, de conformidad con el artículo 9 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y se deberá consignar que los espacios libres y los accesos a las unidades habitacionales quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

OCTAVO. - 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 DE LOS 361 (TRESCIENTOS SESENTA Y UNO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS),

NOVENO. - 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.

DECIMO. - 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 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 PRIMERO. - 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. Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey-Nuevo León.

[Handwritten mark]

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 Daniel
Alejandro Lopez Merla siendo las 13:17 horas del día 20 del mes de Septiembre del 2020.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 1176028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Daniel Alejandro Lopez Merla
FIRMA [Signature]

