

No. de Oficio: SEDUE 6858/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo R-000019-17

ACUERDO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de mayo del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **R-000019-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitrés días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. José de la Paz Vázquez Rosales**, apoderado legal de la sociedad denominada **INMOBILIARIA PREL S. DE R.L. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante carta poder ratificada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública Número 61-seSENTA y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta el acta número 061/14,230/17 de fecha 07-siete de noviembre del 2017-dos mil diecisiete y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Publica número 924-novecientos veinticuatro, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaria Publica número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; quien es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA CANADÁ NO. 333, 333-1 al 333-14, COLONIA VISTA HERMOSA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **25-043-006**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 2,006-dos mil seis, de fecha 10-diez de Diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaria Publica número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO AUTORIZADO** consistente en la reducción de 2,012.00 metros cuadrados de construcción a 2,002.00 metros cuadrados) **Y MODIFICACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS, QUE ALBERGA 15-QUINCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 1,200.00 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 2,012.00 metros cuadrados, que al ser modificada, resulta una construcción total de 2,002.00 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

El solicitante anexa copia certificada de Instructivo y Planos, de fecha 20-veinte de junio del 2017-dos mil diecisiete, por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL QUE ALBERGA 15-QUINCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, ubicado en la calle Canadá número 333, 333-1 al 333-14, de la Colonia Vista Hermosa de esta Ciudad e Identificado con el expediente Catastral No. 25-043-006, con una superficie de 1,200.00 metros con una construcción total autorizada de 2,012.00 metros Cuadrados.

Mediante oficio No. SEDUE-5040/2015, de fecha 29-veintinueve de julio del año-2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-111/2015, esta Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, para el inmueble ubicado en la calle Canadá número 333, de la Colonia Vista Hermosa de esta Ciudad, Identificado con el número de expediente catastral 25-043-006, el cual tiene una superficie total de 1,200.00 metros cuadrados, con una construcción total de 2,012.00 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 1 Fracción V, 5 fracción LVII, 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I, II, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 96, primer párrafo, 191 fracción X, 219, 245, 360 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II y 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, 1, 3, 6, 7, 8, 9 y los aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- Que el presente caso se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 5 fracción LVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra dice: "...LVII. Régimen de Propiedad en Condominio: aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública.", y dado que, el proyecto autorizado mediante el expediente administrativo número L-111/2015, 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 viable la autorización de la presente solicitud, así como lo graficado y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio No. SEDUE-5040/2015, de fecha 29-veintinueve de julio del año-2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-111/2015, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el inmueble identificado con el número de expediente catastral 25-043-006, para la Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Total y Obra Nueva), y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.", resultando procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que siguen vigentes y cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la superficie total de 1,200.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (960.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.64 (766.25 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50v (3,000.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.67(2,002.00 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (120.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (140.42); Área Libre de 0.20 (240.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.36 (433.75 metros cuadrados).

IV.- Que la modificación al régimen de propiedad en condominio vertical solicitada consiste en la reducción de 2,012.00 metros cuadrados de construcción a 2,002.00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 Autorizados	M2 Modificación al proyecto	M2 totales	Distribución de áreas
Sótano	766.25	766.25	766.25	Área de Estacionamiento para 27-veintisiete cajones, elevador y escaleras.

Se R

Planta Baja	615.12	605.12	605.12	Área de estacionamiento sin techar para 15-quince cajones, 10-diez locales cada uno con área de almacén y baños.
1 Nivel	630.63	630.63	630.63	05-cinco locales cada uno con área de almacén y baños.
Total	2012.00	2002.00	2002.00	-----

V.- De acuerdo a inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 09-nueve de enero del 2018-dos mil dieciocho se hace constar que al momento de la visita de inspección el inmueble se le da uso de plaza comercial (locales comerciales), no existen diferencias en el plano. Cuenta con los cajones de estacionamiento marcados en el plano.

VI.- 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, 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 la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO AUTORIZADO consistente en la reducción de 2,012.00 metros cuadrados de construcción a 2,002.00 metros cuadrados) Y MODIFICACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS, QUE ALBERGA 15 QUINCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en el inmueble ubicado en la AVENIDA CANADÁ NO. 333, 333-1 al 333-14, COLONIA VISTA HERMOSA, de esta Ciudad e Identificado con el expediente Catastral No. 25-043-006, el cual tiene un superficie total de 1,200.00 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 2,012.00 metros cuadrados, que al ser modificada, resulta una construcción total de 2,002.00 metros cuadrados.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

TERCERO: En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 3 a 3 de 3), 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:

AREA DE TERRENO DEL CONDOMINIO	1,200.00	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	2,002.00	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	1,259.08	M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	1,256.76	M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	1,066.36	M2
LOCALES COMERCIALES	574.77	M2
ALMACEN, COMEDOR Y BAÑOS	408.93	M2
TERRAZAS PRIVADAS ASIGNADAS	82.66	M2
AREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA	190.40	M2
TERRAZAS PRIVADAS ASIGNADAS	39.17	
PATIOS PRIVADOS ASIGNADOS	151.23	

Handwritten signature/initials



CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	0.00	
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	2,004.32	M2
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	935.64	M2
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	1,068.68	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS	15	
LOCALES	15	
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	42	
CUBIERTOS	27	
DESCUBIERTOS	15	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMUNES	42	
COMUNES CUBIERTOS	27	
COMUNES DESCUBIERTOS	15	

CUARTO: En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para (15-quince unidades) Locales comerciales y de Servicio Agrupados, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 3 a 3 de 3 del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical, que se anexan.

QUINTO: 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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

SEXTO: Deberá registrar la **MODIFICACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS, QUE ALBERGA 15-QUINCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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.

SEPTIMO: Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de (15-quince unidades) Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.

OCTAVO.- Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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

E. A. P.



competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

DECIMO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los CC: Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León adscrito.

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

[Handwritten signature of Lic. Luis Horacio Bortoni Vazquez]
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

[Handwritten signature of Lic. Hector Francisco Reyes Lopez]
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / ESM / kama

