

No. de Oficio: SEDUE 7423/2018  
**Expediente Administrativo R-000007-18**

ACUERDO

--En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho.---**VISTO** El expediente administrativo No. **R-000007-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de abril del 2018-dos mil dieciocho, por el C. GERARDO MANUEL RODRIGUEZ VERTIZ, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"PROYECTOS Y SERVICIOS ESTRATEGICOS", S.A. DE C. V.**, acompañando para acreditar su personalidad mediante Carta Poder Ratificada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Municipio de Monterrey Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta fuera de protocolo número 130/33 469/18 de fecha 20-veinte días del mes de Febrero de 2018-dos mil dieciocho y la existencia legal de la sociedad con Escritura Publica número 6,682-seis mil seiscientos ochenta y dos, de fecha 18-dieciocho de Enero del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado Nuevo León; sociedad que es propietaria del predio ubicado en la calle **JOSE BENITEZ N°2450, COLONIA OBISPADO**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 11-149-126**, quien para acreditar la propiedad acompaña copia de Escritura Publica número 3,694-tres mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha 06-seis de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público Titular número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual la citada sociedad solicita la **MODIFICACION AL LOCAL 6 LOCALIZADO EN LA PLANTA BAJA DENTRO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DENOMINADO "JOSE BENITEZ" PREVIAMENTE AUTORIZADO, LA CUAL CONSISTE EN LA DIVISION DEL LOCAL 06 LOCALIZADO EN PLANTA BAJA PARA QUEDAR EN DOS LOCALES IDENTIFICADOS COMO LOCAL 06 Y 07**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 2,080.00 metros cuadrados; y una construcción total autorizada de 10,780.66 metros cuadrados; acompañando la siguiente documentación:

- a) Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 13 de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad, del Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciada Sylvia Yolanda Obregón Cabrieles, mediante el cual certifica que la propiedad inscrita a favor la sociedad denominada **"PROYECTOS Y SERVICIOS ESTRATEGICOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, bajo el número 10,547, Volumen 297, Libro 422, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 05 de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, No reporta en su margen **GRAVAMEN ALGUNO**; esto en relación al predio ubicado en la calle José Benítez N° 2450, Colonia Obispado, Monterrey N.L.

**ANTECEDENTES**

- La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, mediante oficio N° SEDUE-6568/2017, en fecha 22 de septiembre de 2017, dentro del expediente administrativo **R-000012-17**, Autorizo **someter bajo RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS QUE ALBERGA 06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 18-DIECIOCHO OFICINAS ADMINSTRATIVAS**, en los predios identificados con los Expedientes Catastrales Números 11-149-017 Y 11-149-018, los cuales tienen una superficie respectivamente de 1,200.00 metros cuadrados y de 880.00 metros cuadrados, conformando una superficie total de 2080.00 metros cuadrados y una construcción total de 10,780.66

metros cuadrados, ubicado en la calle José Benítez N° 2450, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey la que se encuentra el Local 6 con un proindiviso de área privada de 3.573178 %.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente

### 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 XII y LXVII, 11 fracción XII, 225, 226, 227, 228, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 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, y las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

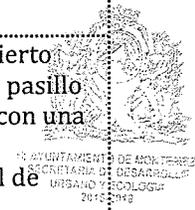
II.- Que la presente solicitud, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...LXVII. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el 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 R-000012-17, descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma vertical ( 04-sotanos, Planta baja, 05-cinco niveles y azotea (nivel 6), con diversos aprovechamientos independientes, con salida propia a un elemento común, así como a la vía pública; es decir, propio para seguir siendo sujeto a un Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que la modificación del Régimen solicitada consiste solo en dividir internamente un Local Comercial que corresponde a la unidad privada 6, localizada en Planta Baja en 2 partes sin cambiarse el área de construcción total autorizada, ni fachada, generando únicamente más Locales comerciales (07-siete), y al seguirse cumpliendo con los lineamientos, requisitos y obligaciones correspondientes, resulta dable la revisión de la presente solicitud, así como lo graficado las tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que el proyecto previamente autorizado dentro del expediente R-000012-17, consta de una construcción total de 10,780.66 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

	Área Autorizada	Total	Distribución
Sótano 3.5	819.09m2	819.09m2	Estacionamiento rampeado cubierto con capacidad para 28 cajones, rampa de circulación 6.35 ml de ancho con una pendiente del 4.42%, escaleras, 03-elevadores, almacén.

8219

<b>Sótano 3</b>	1,641.12m2	1,641.12m2	Estacionamiento rampeado cubierto con capacidad para 55 cajones, rampa de circulación 6.35 ml de ancho con una pendiente del 4.42%, pasillo de circulación horizontal de 8.00 ml de ancho, escaleras, 03-elevadores.
<b>Sótano 2</b>	1,641.12m2	1,641.12m2	Estacionamiento rampeado cubierto con capacidad para 55 cajones, pasillo de circulación 6.35 ml de ancho con una pendiente del 4.42%, pasillo de circulación horizontal de 8.00 ml de ancho escaleras, elevadores.
<b>Sótano 1</b>	1,641.12m2	1,641.12m2	Estacionamiento rampeado cubierto con capacidad para 41 cajones, pasillo de circulación 6.35 ml de ancho con una pendiente del 4.42%, pasillo de circulación horizontal de 8.00 ml de ancho escaleras, 03-elevadores, oficina de control, cuarto de sub estación, equipo, cisternas, rampas de acceso (entrada y salida).
<b>Planta Baja</b>	<b>938.45m2</b>	<b>938.45m2</b>	Rampa de acceso y salida a Sótanos, acceso a estacionamiento descubierta con capacidad para 26 cajones, acceso principal, 6 - Locales, pasillo de circulación, recepción para el área de oficinas, 03-elevadores, baños y escalera.
<b>1 Nivel</b>	935.45m2	935.45m2	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 04 oficinas.
<b>2º Nivel</b>	938.45m2	938.45m2	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 04 oficinas.
<b>3º Nivel</b>	938.45m2	938.45m2	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 04 oficinas.
<b>4º Nivel</b>	938.45m2	938.45m2	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 04 oficinas.
<b>5º Nivel</b>	294.45 m2	294.45 m2	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 02 oficinas.
<b>6º Nivel</b>	51.51 m2	51.51 m2	Baños, elevadores, escaleras.



*Handwritten initials and a signature.*

<b>TOTAL</b>	10,780.66 m2	10,780.66 m2	-----
--------------	-----------------	--------------	-------

CUADRO GENERAL DE AREAS	
AREA TOTAL DEL TERRENO	2,080.000M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	<b>10,780.660 M2</b>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	2,198.720 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	7,185.760 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS	<b>6,846.260 M2</b>
LOCALES	732.200 M2
OFICINAS	3,605.560 M2
CAJONES ASIGNADOS A LOCALES	167.000 M2
CAJONES ASIGNADOS A OFICINAS	2,042.500 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS INDIVIDUALES	299.000 M2
<b>TOTAL DE AREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS</b>	<b>339.500 M2</b>
TERRAZAS DE OFICINAS	0.000 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS ASIGNADOS A LOCALES	339.500 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS A OFICINAS	0.000 M2
<b>TOTAL DE AREAS COMUNES</b>	<b>5,793.620 M2</b>
COMUNES CUBIERTAS	3,934.400 M2
COMUNES DESCUBIERTAS	1,859.220 M2
<b>NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS</b>	<b>46</b>
LOCALES	6
OFICINAS	18
BODEGAS INDIVIDUALES	0
CAJONES PRIVADOS INDIVIDUALES	22
<b>NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>	<b>205 CAJ.</b>
CAJONES CUBIERTOS	179 CAJ.



*J. R.*

PRIVADOS ASIGNADOS	157 CAJ.
PRIVADOS INDIVIDUALES	22 CAJ.
COMUNES	0 CAJ.
CAJONES DESCUBIERTOS	26 CAJ.
PRIVADOS ASIGNADOS	25 CAJ.
COMUNES	1 CAJ.



Que deberá cumplir con el número y dimensiones de los cajones de estacionamiento en los términos que se indican en la presente determinación y en los planos relativos.

IV.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 26 de abril de 2018, actualmente se hace constar que son locales comerciales (aún no se encuentran habilitados), si corresponde al plano presentado, si cuenta con cajones de estacionamiento.

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

**ACUERDA**

**PRIMERO.** - Se autoriza la **MODIFICACION AL LOCAL 6 LOCALIZADO EN LA PLANTA BAJA DENTRO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DENOMINADO "JOSE BENITEZ" PREVIAMENTE AUTORIZADO, MISMO QUE CONSISTE EN LA DIVISION DEL LOCAL 6 LOCALIZADO EN PLANTA BAJA PARA QUEDAR EN DOS LOCALES IDENTIFICADOS COMO LOCAL 6 Y 7**, en el inmueble ubicado en la Calle **JOSE BENITEZ N° 2450 COLONIA OBISPADO**, jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral **11-241-198**, el cual tiene una superficie de 2,080.00 metros cuadrados, y una construcción total autorizada de **10,780.66** metros cuadrados.

**SEGUNDO.** - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 3 al 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:

**DESGLOSE DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL.**

**CUADRO GENERAL DE AREAS**

AREA TOTAL DEL TERRENO	2,080.000M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	<b>10,780.660 M2</b>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	2,198.720 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	7,185.760 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS	<b>6,846.260 M2</b>

LOCALES	732.200 M2
OFICINAS	3,605.560 M2
CAJONES ASIGNADOS A LOCALES	167.000 M2
CAJONES ASIGNADOS A OFICINAS	2,042.500 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS INDIVIDUALES	299.000 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS	<b>339.500 M2</b>
TERRAZAS DE OFICINAS	0.000 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS ASIGNADOS A LOCALES	339.500 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS A OFICINAS	0.000 M2
TOTAL DE AREAS COMUNES	<b>5,793.620 M2</b>
COMUNES CUBIERTAS	3,934.400 M2
COMUNES DESCUBIERTAS	1,859.220 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS	<b>47</b>
LOCALES	7
OFICINAS	18
BODEGAS INDIVIDUALES	0
CAJONES PRIVADOS INDIVIDUALES	22
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	<b>205 CAJ.</b>
CAJONES CUBIERTOS	179 CAJ.
PRIVADOS ASIGNADOS	157 CAJ.
PRIVADOS INDIVIDUALES	22 CAJ.
COMUNES	0 CAJ.
CAJONES DESCUBIERTOS	26 CAJ.
PRIVADOS ASIGNADOS	25 CAJ.
COMUNES	1 CAJ.



**CUADRO DE AREAS INDIVIDUALES A MODIFICAR**

**CUADRO DE LOCAL 06 (PLANTA BAJA) EXP. CATASTRAL N° 11-149-126**

*J. A.*

SUPERFICIE CUBIERTA	146.76 M2
CAJONES CUBIERTOS	3-CAJONES
NOMENCLATURA DE CAJONES CUBIERTOS	29, 30, Y 31
SUPERFICIE CUBIERTA DE CAJONES	54.00 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA	200.76 M2
N° CAJONES DESCUBIERTOS	4-CAJONES
NOMENCLATURA DE CAJONES DESCUBIERTOS	13,14,25 Y 26
SUPERFICIE DE CAJONES DESCUBIERTOS	56.00 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	256.76 M2
% INDIVISO	3.573178 %
AREAS COMUN CUBIERTA	53.773 M2
AREA COMUN DESCUBIERTA	25.411 M2
SUPERFICIE DE TERRENO	74.322 M2
<b>MODIFICACION AL REGIMEN LOCAL 06 (PLANTA BAJA)</b>	
SUPERFICIE CUBIERTA	75.40 M2
N° CAJONES CUBIERTOS	2-CAJONES
NOMENCLATURA DE CAJONES CUBIERTOS	29 Y 30
SUPERFICIE CUBIERTA DE CAJONES	33.75 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA	109.15 M2
N° CAJONES DESCUBIERTOS	2-CAJONES
NOMENCLATURA DE CAJONES DESCUBIERTOS	13 Y 25
SUPERFICIE DE CAJONES DESCUBIERTOS	27.00 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	136.15 M2
% INDIVISO	1.894720 %
AREAS COMUN CUBIERTA	74.546 M2
AREA COMUN DESCUBIERTA	35.227 M2
SUPERFICIE DE TERRENO	39.410 M2
<b>LOCAL 07 (PLANTA BAJA)</b>	
SUPERFICIE CUBIERTA	71.36 M2
N° CAJONES CUBIERTOS	1-CAJON
NOMENCLATURA DE CAJONES CUBIERTOS	31
SUPERFICIE CUBIERTA DE CAJONES	20.25 M2



TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA	91.61 M2
N° CAJONES DESCUBIERTOS	2-CAJONES
NOMENCLATURA DE CAJONES DESCUBIERTOS	14 Y 26
SUPERFICIE DE CAJONES DESCUBIERTOS	29.00 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	120.61 M2
% INDIVISO	1.678459 %
AREAS COMUN CUBIERTA	66.037 M2
AREA COMUN DESCUBIERTA	31.206 M2
SUPERFICIE DE TERRENO	34.912 M2

**TERCERO.** - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 3 al 3 de 3 del Proyecto de MODIFICACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO TIPO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS

**CUARTO.** - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 6568/2017, emitido por esta Secretaría en fecha 22-veintidos de septiembre del 2017, dentro del expediente administrativo R-000012-17, 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 **LA MODIFICACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS QUE ALBERGA ENTRE OTROS Y EN PLANTA BAJA, ÚNICAMENTE LOS LOCALES 06 Y 07**, 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 los **EN LA PLANTA BAJA ÚNICAMENTE LOS LOCALES 06 Y 07**, sujetos 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 interposición de una persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa

*S. V. 14*

es, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los  
a no se hubiere legalmente otorgado.

**NO.** - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir a los interesados en términos del artículo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en 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.** - 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, comisionándose para tal efecto a la C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano, del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/AEDC/gim