



Estimada persona solicitante, en relación con su solicitud, se ha dictado un **Acuerdo** que establece textualmente lo siguiente:

"En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 06 de febrero de 2024.

VISTA: La solicitud de información pública presentada el 22 de enero de 2024, ante el sujeto obligado Municipio de Monterrey por vía electrónica, a través del **Sistema de Solicitudes de la Plataforma Nacional de Transparencia**, habilitado por el Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, y registrada bajo el número de folio **192749924000062**; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Acceso a información. Que la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León, en lo sucesivo Ley de Transparencia, establece en esencia, en su artículo 4 que el derecho humano de acceso a la información comprende solicitar, investigar, difundir, buscar y recibir información, y que toda la información en posesión de los sujetos obligados, salvo la confidencial y la clasificada temporalmente como reservada, es pública y accesible a cualquier persona en los términos y condiciones que se establezcan en esta Ley, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y tratados internacionales; no pudiendo negarse el acceso a la información estableciendo causales distintas a las señaladas en esta Ley.

SEGUNDO. Marco de competencia del sujeto obligado. Que de conformidad con los artículos 6, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 10 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 1, 3, fracciones V, XI, LI inciso g), 23, 24, fracciones I y II, y demás relativos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de esta entidad federativa, son sujetos obligados a permitir el acceso a su información: cualquier autoridad, dependencia, unidades administrativas, entidad, órgano u organismo municipal o que forme parte de alguno de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, órganos autónomos, partidos políticos, fideicomisos y fondos públicos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal o municipal; en tal tenor, toda vez que la Administración Pública Municipal Centralizada del Municipio de Monterrey, acorde a los artículos, 86, 88, 89 y demás relativos, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 11, 12 y 16, y demás relativos del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, 3, fracciones V, XXXIX y XLIII, 13 y 14 del Reglamento de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Monterrey y Acuerdo de Instalación de la Unidad de Transparencia y Comité de Transparencia de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Monterrey, de fecha 21 de enero de 2022, adquiere la calidad de sujeto obligado, en términos de la referida Ley de Transparencia.

TERCERO. Días y horarios hábiles. Que en los artículos 74 y 715 de la Ley Federal del Trabajo, el último párrafo del Artículo Cuadragésimo Noveno de los Lineamientos para la implementación y operación de la Plataforma Nacional de Transparencia, aprobados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y



Gobierno
de
—
Monterrey

"Ciudad Heroica de Monterrey, Nuevo León"

Protección de Datos Personales, publicados en el Diario Oficial de la Federación el día 04 de mayo de 2016, 3 fracción XVIII y 151 de la Ley de Transparencia, 25 y 26 de la Ley del Servicio Civil del Estado, Cláusula 20 del Convenio Laboral 2021, celebrado entre la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León y el Sindicato único de Trabajadores al Servicio del Municipio de Monterrey, en fecha 26 de mayo de 2021, así como la configuración que el Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales ha realizado en el Sistema de Solicitudes ligado a la Plataforma en cita, establecen, en síntesis, que el cómputo de plazos para el trámite de solicitudes de acceso a la información y datos personales será en días hábiles.

CUARTO. Solicitud. Que la persona solicitante, a través del sistema de solicitudes de acceso a la información de la Plataforma Nacional de Transparencia, requiere textualmente la siguiente información:

"A la atención de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (SEDUSO) del municipio de Monterrey: Esta solicitud de información, presentada a través del INAI, tiene como objetivo obtener una comprensión clara y detallada sobre el proceso de tramitación del régimen de condominio en Monterrey. Dada la importancia crítica de este proceso en el sector inmobiliario, y su impacto en los desarrolladores, compradores y el mercado en general, es esencial comprender y evaluar la eficiencia, efectividad y empatía en los procedimientos actuales de SEDUSO. 1.-Criterios y Momento para Trámite del Régimen de Condominio: "¿Cuáles son los criterios y el momento óptimo recomendado por SEDUSO para iniciar el trámite del régimen de condominio de un proyecto inmobiliario? ¿Influye el porcentaje de avance de la obra en estos criterios y cómo se integra este factor en el proceso global de tramitación?" 2.-Detalles del Proyecto ÚNA de IDEI: "En relación con el proyecto ÚNA de IDEI, ¿cuál fue la fecha exacta en que se solicitó el régimen de condominio y cuándo se otorgó finalmente? ¿Podría detallar los factores o circunstancias que contribuyeron a los tiempos de tramitación en este caso específico?" 3.-Tiempo Promedio de Procesamiento y Mejoras: "¿Cuál es el tiempo promedio actual que SEDUSO emplea en tramitar el régimen de condominio y qué medidas se están implementando para optimizar este proceso?" 4.-Impacto de Retrasos en Proyectos: "¿Cómo evalúa SEDUSO el impacto financiero y operativo que los retrasos en la liberación del régimen de condominio tienen sobre los desarrolladores y el mercado inmobiliario?" 5.-Feedback de Desarrolladores sobre Procesos de SEDUSO: "¿Qué comentarios o sugerencias ha recibido SEDUSO de los desarrolladores en relación con la tramitación del régimen de condominio?" 6.-Tratamiento de Casos Urgentes o Excepcionales: "¿Dispone SEDUSO de procedimientos especiales para casos urgentes o excepcionales en la tramitación del régimen de condominio, especialmente para proyectos en etapas avanzadas de construcción?" 7.-Documentación y Requisitos Problemáticos en 2023: "En el año 2023, ¿qué documentos o requisitos resultaron en más complicaciones o retrasos en la tramitación del régimen de condominio y qué acciones se han tomado o se planean tomar para mitigar estos problemas?" 8.-Solicitudes Rechazadas o Modificadas y Causas de Retraso: "¿Cuántas solicitudes de régimen de condominio fueron rechazadas en el año 2023 y por qué razones? Adicionalmente, ¿cuáles son las cinco causas principales de retraso en la liberación del régimen de condominio?" 9.-



Gobierno
de
—
Monterrey

"Ciudad Heroica de Monterrey, Nuevo León"

Transparencia en el Proceso de Trámite: "¿Cómo se asegura la transparencia y el seguimiento adecuado en el proceso de tramitación del régimen de condominio y qué mecanismos existen para que los desarrolladores puedan monitorear el progreso de sus solicitudes?" 10.-Empatía de SEDUSO y su Impacto en la Industria Inmobiliaria: "Se ha expresado preocupación sobre la percepción de falta de empatía por parte de SEDUSO hacia los desarrolladores y consumidores inmobiliarios en Nuevo León. ¿Cómo responde SEDUSO a estas preocupaciones y qué medidas específicas está tomando para mejorar su relación y comunicación con estas partes vitales de la industria inmobiliaria?" 11.-Proyectos en Espera del Régimen de Condominio: "¿Podría proporcionar una lista de todos los proyectos que actualmente están esperando la aprobación del régimen de condominio en SEDUSO, incluyendo datos generales del proyecto, ubicaciones exactas, desarrollador a cargo, número o clave del proyecto y la fecha en que se solicitó el régimen de condominio?" (sic)"

QUINTO. Análisis jurídico. Que el artículo 3 fracción XXXI, de la Ley de Transparencia prevé que por información se entiende los datos contenidos en los documentos que los sujetos obligados generan, obtienen, adquieren, transforman o conservan por cualquier título o aquélla que por disposición legal deban generar; que por su parte, los diversos 18 y 19 de la citada Ley, establecen que los sujetos obligados deben documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones, presumiéndose que la información existe si se refiere a las mismas; que así mismo, el artículo 154 de la citada Ley, dispone que los sujetos obligados deberán otorgar acceso a los documentos que se encuentren en sus archivos o que estén obligados a documentar, en el formato en que el solicitante manifieste, de entre los formatos existentes, conforme a las características físicas de la información o que el lugar donde se encuentre así lo permita; por otra parte, el diverso 156 de la multicitada Ley de Transparencia prevé que las Unidades de Transparencia deberán garantizar que las solicitudes se turnen a todas las Áreas competentes que cuenten con la información o deban tenerla de acuerdo a sus facultades, competencias y funciones, con el objeto de que realicen una búsqueda exhaustiva y razonable de la información solicitada; a su vez, el artículo 157, establece que la respuesta a la solicitud deberá ser notificada al interesado en el menor tiempo posible, que no podrá exceder de diez días, contados a partir del día siguiente a la presentación de aquélla, excepcionalmente, el plazo referido en el párrafo anterior podrá ampliarse hasta por diez días más, siempre y cuando existan razones fundadas y motivadas, las cuales deberán ser aprobadas por el Comité de Transparencia, mediante la emisión de una resolución que deberá notificarse al solicitante, antes de su vencimiento.

Por tanto, una vez analizada la solicitud de información descrita en el Considerando Cuarto y en función de lo establecido en el análisis jurídico aquí expuesto, la Unidad de Transparencia de este Sujeto Obligado turnó la solicitud de mérito a fin de que realizara una búsqueda exhaustiva y razonable dentro de sus archivos físicos, como electrónicos de la información solicitada a las dependencias competentes, ya que por sus atribuciones y competencias conferidas dentro del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey pudieran contar con la información solicitada, la cuales informan lo siguiente:

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible informa lo siguiente:



En atención a lo solicitado:

1.-Criterios y Momento para Trámite del Régimen de Condominio: "¿Cuáles son los criterios y el momento óptimo recomendado por SEDUSO para iniciar el trámite del régimen de condominio de un proyecto inmobiliario? ¿Influye el porcentaje de avance de la obra en estos criterios y cómo se integra este factor en el proceso global de tramitación?"

Respuesta: Los criterios y momento óptimo para iniciar el trámite de régimen en condominio de acuerdo a la Ley, y es después de obtener la aprobación de la licencia de construcción.

Lo cual está regulado por el artículo 319 de la ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado y está sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en la fracción VI, VII y VIII, del citado artículo, el cual dispone:

Artículo 319 (...)

VI. Para la autorización del proyecto de ventas en Condominio, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;
- b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;
- c) Plano de proyecto de ventas en condominio;
- d) Programa y presupuesto de obra;
- e) Título que acredite la propiedad del predio;
- f) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- g) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;
- h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;
- i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- j) Pago de los derechos correspondientes; y
- k) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.

VII. La garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, será por un monto equivalente a las obras faltantes más un 20% -veinte por ciento. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras por ejecutar;

VIII. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el promovente deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

2.-Detalles del Proyecto ÚNA de IDEI: "En relación con el proyecto ÚNA de IDEI, ¿cuál fue la fecha exacta en que se solicitó el régimen de condominio y cuándo se otorgó finalmente?"



Gobierno
de
—
Monterrey

"Ciudad Heroica de Monterrey, Nuevo León"

¿Podría detallar los factores o circunstancias que contribuyeron a los tiempos de tramitación en este caso específico?"

Respuesta: Ingresó en fecha 21 Abril del 2023 y finalizó de acuerdo a la fecha de acuerdo el 11 de Enero del 2024. Los factores de tiempo, en la revisión del expediente, aspectos técnicos, planos, vista de inspección, y al cumplimiento de requisitos, de los requisitos de ley.

3.-Tiempo Promedio de Procesamiento y Mejoras: "¿Cuál es el tiempo promedio actual que SEDUSO emplea en tramitar el régimen de condominio y qué medidas se están implementando para optimizar este proceso?"

Respuesta: En cuanto al factor tiempo, se puede decir que las circunstancias que contribuyeron en los tiempos fue la integración de la papelería, análisis de antecedentes, y ajustes en planos, revisión técnica, lo anterior para poder estar en condiciones de poder resolver el expediente, conforme a la ley.

4.-Impacto de Retrasos en Proyectos: "¿Cómo evalúa SEDUSO el impacto financiero y operativo que los retrasos en la liberación del régimen de condominio tienen sobre los desarrolladores y el mercado inmobiliario?"

Respuesta: La Secretaría analiza el cumplimiento de requisitos y exigencias legales para el trámite y su cumplimiento dependen los tiempos de revisión, integración y resolución. Una vez cumplidos los requisitos de ley es cuando se emite la resolución correspondiente.

5.-Feedback de Desarrolladores sobre Procesos de SEDUSO: "¿Qué comentarios o sugerencias ha recibido SEDUSO de los desarrolladores en relación con la tramitación del régimen de condominio?"

Respuesta: Directamente se brinda la atención y aclaración de dudas a los promoventes que presentan algún proyecto de régimen en condominio, mas que sugerencias de los desarrolladores, existe la comunicación directa para que los promoventes subsanen los requisitos que por ley deben cumplir.

6.-Tratamiento de Casos Urgentes o Excepcionales: "¿Dispone SEDUSO de procedimientos especiales para casos urgentes o excepcionales en la tramitación del régimen de condominio, especialmente para proyectos en etapas avanzadas de construcción?"

Respuesta: No se tiene casos urgentes ni excepciones. Todos los trámites derivan y están regidos por la Ley. Una vez integrado el trámite, y cubiertos los requisitos de ley, es cuando la Secretaría está en aptitud legal de resolver en consecuencia.



Gobierno
de
—
Monterrey

"Ciudad Heroica de Monterrey, Nuevo León"

7.-Documentación y Requisitos Problemáticos en 2023: "En el año 2023, ¿qué documentos o requisitos resultaron en más complicaciones o retrasos en la tramitación del régimen de condominio y qué acciones se han tomado o se planean tomar para mitigar estos problemas?"

Respuesta: En la revisión de documentos, algunos trámites externos relacionados con los predios materia del proyecto, como ejemplos son el ingresar y obtener del Instituto Registral y Catastral del Estado, el proceso de registro de una fusión de lotes; pero en general el trámite va en función del cumplimiento de requisitos a que se refiere el artículo 319 fracciones VI, VII y VIII, lo cual quedó detallado en la respuesta 1.

8.-Solicitudes Rechazadas o Modificadas y Causas de Retraso: "¿Cuántas solicitudes de régimen de condominio fueron rechazadas en el año 2023 y por qué razones? Adicionalmente, ¿cuáles son las cinco causas principales de retraso en la liberación del régimen de condominio?"

Respuesta: 5-cinco solicitudes, entre las cuales se encuentran desechamientos y desistimientos. No hay 5 causas de retraso en resolver el trámite, el trámite se resuelve en función al cumplimiento de requisitos del artículo 319 fracciones VI, VII y VIII, de la Ley de la materia.

9.-Transparencia en el Proceso de Trámite: "¿Cómo se asegura la transparencia y el seguimiento adecuado en el proceso de tramitación del régimen de condominio y qué mecanismos existen para que los desarrolladores puedan monitorear el progreso de sus solicitudes?"

En respuesta: Los promoventes están en total comunicación durante el proceso que dura su trámite, están enterados del avance que ellos mismos van acompañando e integrado al expediente, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 399, Fracciones IV, VII, VIII y X de la ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado.

10.-Empatía de SEDUSO y su Impacto en la Industria Inmobiliaria: "Se ha expresado preocupación sobre la percepción de falta de empatía por parte de SEDUSO hacia los desarrolladores y consumidores inmobiliarios en Nuevo León. ¿Cómo responde SEDUSO a estas preocupaciones y qué medidas específicas está tomando para mejorar su relación y comunicación con estas partes vitales de la industria inmobiliaria?"

Respuesta: La Secretaría día a día se encuentra en total comunicación con "promoventes" de cada trámite y cada proyecto en particular, de tal manera que cualquier duda o inquietud de



Gobierno
de
—
Monterrey

"Ciudad Heroica de Monterrey, Nuevo León"

los solicitantes es tratada de manera profesional, tratando de que el expediente sea integrado conforme a los requisitos legales y técnicos que establece la ley.

11.-Proyectos en Espera del Régimen de Condominio: "¿Podría proporcionar una lista de todos los proyectos que actualmente están esperando la aprobación del régimen de condominio en SEDUSO, incluyendo datos generales del proyecto, ubicaciones exactas, desarrollador a cargo, número o clave del proyecto y la fecha en que se solicitó el régimen de condominio?"

Respuesta: Se anexa tabla que contiene la información solicitada en este punto.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: Resulta procedente admitir a trámite la solicitud de acceso a la información que se analiza, presentada en el Sistema de Solicitudes de Acceso a la Información SISAI de la Plataforma Nacional de Transparencia.

SEGUNDO: Hágase del conocimiento a la persona solicitante que, conforme a los razonamientos lógico jurídicos expuestos en el presente Acuerdo, resulta procedente notificarle la entrega de la información en los términos del Considerando QUINTO del presente acuerdo.

TERCERO: Comuníquese a la persona solicitante que de conformidad con los artículos 167 al 171 de la Ley de Transparencia, podrá interponer, por sí mismo o a través de su representante, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la notificación de la presente respuesta, o del vencimiento del plazo para su notificación, recurso de revisión ante el Instituto Estatal de la Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, en sus oficinas ubicadas en Ave. Constitución número 1462-1, Edificio Maldonado, Centro, Monterrey, o bien por vía electrónica por medio del Sistema de Solicitudes de Acceso a la Información SISAI de la Plataforma Nacional de Transparencia en la liga <https://www.plataformadetransparencia.org.mx/> o directamente a través de esta última en caso de que se haya presentado en la misma. También podrá interponerlo ante la Unidad de Transparencia de este sujeto obligado, en las oficinas ubicadas en Hidalgo número 443, piso 1, en la colonia Centro, de Monterrey, Nuevo León, C.P. 64000, o bien a través del correo electrónico transparencia.soporte@monterrey.gob.mx.

CUARTO: Al quedar firme el presente Acuerdo, debe darse de baja y archiversse como asunto totalmente concluido el expediente formado con motivo de la solicitud de acceso a la información pública que se responde mediante el mismo.

NOTIFÍQUESE en el medio autorizado por la persona solicitante o, en su defecto, en la tabla de avisos de esta Unidad. Así mismo, se hace de su conocimiento que en el caso de no ser



Gobierno
de
—
Monterrey

"Ciudad Heroica de Monterrey, Nuevo León"

posible notificarle el presente acuerdo por la modalidad de entrega elegida, derivado de problemas tecnológicos y técnicos en el servidor de la Plataforma Nacional de Transparencia, la notificación le será efectuada por medio del correo electrónico que se advierte del acuse de recibo de su solicitud de información pública. Lo anterior de conformidad con los artículos 3 fracción XI, LI inciso g), LIII, 56, 57, 58, 146 a 165 y demás relativos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León; 86, 88, 89 y demás relativos, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 11, 12 y 16, y demás relativos, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 3, fracciones V, XXXIX y XLIII, 13 y 14 del Reglamento de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Monterrey; y conforme lo previsto en el Acuerdo de Instalación de la Unidad de Transparencia y Comité de Transparencia de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Monterrey, de fecha 21 de enero de 2022, mediante el cual se constituyó la Unidad de Transparencia de este sujeto obligado, es por ende que lo acuerda y firma el suscrito titular responsable de la Unidad de Transparencia de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Monterrey, Ing. Raúl Robles Gómez. "(RÚBRICA)".

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

RÚBRICA

Ing. Raúl Robles Gómez
Titular de la Unidad de Transparencia de la
Administración Pública Centralizada
del Municipio de Monterrey