



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

SEDUE-3131/2016
EXP. ADM. R-000007/2016
Página 1 de 6

I N S T R U C T I V O

C. JOSE ROBERTO GARZA LEAL
CON DOMICILIO EN: CALLE AZALEA No. 405,
COLONIA LOS COLORINES, SAN PEDRO GARZA
GARCIA, NUEVO LEON.
P R E S E N T E.-

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 11-once días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis,-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **R-000007/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. JOSE ROBERTO GARZA LEAL**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la Avenida **CERRO AZUL No. 102, 102-1 al 102-5, FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA QUINTO SECTOR**, jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral **51-619-014**, acompañando para acreditarlo, Escritura Pública número 46,776-cuarenta y seis mil setecientos setenta y seis, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; solicitud mediante la cual pretende **LA MODIFICACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL CON CARÁCTER HABITACIONAL DE UN EDIFICIO QUE ALBERGA 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADO Y QUE CONSISTE EN LA REASIGNACIÓN DE ÁREAS DE TERRAZAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,733.71 metros cuadrados, y una construcción total autorizada de **1,721.55** metros cuadrados.

A N T E C E D E N T E S

Mediante planos e Instructivo con oficio número 00992/SEDUE/2016 de fecha 15 de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente administrativo R-012/2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó Someter Bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, un edificio de carácter habitacional, que alberga 06-seis unidades de vivienda tipo departamento, para el inmueble ubicado en la Avenida Cerro Azul número 102,102-1 al 102-5, jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral **51-619-014**, con una superficie total de 1,733.71 metros cuadrados y una construcción total de 1,721.55 m2.

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, 5 fracción XLVII y LVII, 6 fracciones IV y V, 96 primer párrafo, 191 fracción X, 192 fracciones I y II, 219, 261 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 4 fracción XXXVIII y 163 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X; 93, 94 Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.

II.- Que la presente solicitud, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 5 fracción XLVII y LVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra dice "...XLVII. *Multifamiliar Vertical*: será *aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra*; " Y " ...LVII. *Régimen de Propiedad en Condominio*: *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 expediente administrativo número L-069/2015 y R-012/2015 descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma vertical (04- niveles), 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 la modificación del Régimen solicitada consiste en la reasignación de áreas de terrazas y que con ello no se cambia área de construcción, ni el número de Departamentos, y al cumplirse los lineamientos, requisitos y obligaciones correspondientes, resulta dable la revisión de la presente solicitud, así como lo gráfico y respetando tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que el proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-069/2015 y R-012/2015, consta de una construcción total de 1,721.55 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

M2	Autorizados	Total	Distribución
438.59	438.59 m2	438.59 m2	<p>Departamento A: escalera, baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, recamara 1 con baño completo y closet, lavandería, patio de servicio.</p> <p>Departamento B: escalera, baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, recamara 1 con baño completo y closet, lavandería, patio de servicio.</p>



DIRECCION DE CONTROL URBANO

SEDUE-3131/2016
EXP. ADM. R-00007/2016
Página 3 de 6

		1721.55 m2	1721.55 m2	TOTAL
Estacionamiento techado con capacidad para 14 cajones. Departamento C: baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, cuarto de servicio. Acceso a departamento A, jardín, acceso a departamento B, departamento E, Acceso a Departamento F, jardín, acceso a departamento B, departamento D: baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, cuarto de servicio.		772.36 m2	772.36 m2	P. Baja.
Departamento E: escalera, baño, estancia familiar, recamara principal con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, Terraza descubierta. Departamento F: escalera, baño, estancia familiar, recamara principal con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, Terraza descubierta.		327.86m2	327.86m2	Nivel 1
Departamento F: escalera, recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo y closet, Departamento F: escalera, recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo y closet.		182.74m2	182.74m2	Nivel 2
		1721.55 m2	1721.55 m2	TOTAL

IV.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 22-veintidos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, se hace constar que, El uso actual del inmueble como Multifamiliar los departamentos 102-3 y 102-5 ya se encuentran ocupados, los cuatro restantes se encuentran desocupados, el inmueble coincide con los planos proporcionados al momento de la inspección, no hay obstáculos que interfieran con los cajones de estacionamiento.

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

A C U E R D A

PRIMERO.- Se autoriza LA MODIFICACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL CON CARÁCTER HABITACIONAL, QUE ALBERGA 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y QUE CONSISTE EN LA REASIGNACIÓN DE ÁREAS DE TERRAZAS, en el inmueble ubicado en la Avenida CERRO AZUL No. 102, 102-1 al 102-5, FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA QUINTO SECTOR, jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral 51-619-014, el cual tiene una superficie de 1,733.71 metros cuadrados, y una construcción total autorizada de 1,721.55 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 privadas, 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:



DIRECCION DE CONTROL URBANO

SEDUE-3131/2016
 EXP. ADM. R-000007/2016
 Página 5 de 6

Area de circulación horizontal descubierta	43.45 m2
Area ocupada por muros de estructura (cubierta)	7.01 m2
Area Total de Uso común	60.08 m2

TERCERO.- En cuanto a las Tablas Individuales de las Áreas Privadas, Áreas de Uso Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, específicamente en el 3 de 3 del Proyecto de Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de Carácter Habitacional, de un edificio que alberga 6-seis unidades de vivienda tipo departamento.

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 **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, DE UN EDIFICIO DE CARACTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO,** 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.

SEXTO.- La presente resolución deberá 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.

SEPTIMO.- Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO,** 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, respuestas, 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 el 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

DIRECCION DE CONTROL URBANO

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 apercebir 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.- Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificárese 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 resuelven y firman los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / mica/gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ del mes de _____ del _____, siendo las _____ horas del día _____

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

EL C. NOTIFICADO
NOMBRE _____
FIRMA _____