



No. de Oficio: SEDUE 6805/2017
Expediente Administrativo R-000016-17

INSTRUCTIVO

AL C. JOSÉ ROBERTO GARZA LEAL
AZALEA N°405, COLONIA LOS COLORINES,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.
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 16-dieciséis días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete.----**VISTO.**- El expediente administrativo No. **R-000016-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de agosto del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. JOSE ROBERTO GARZA LEAL**, en su carácter de propietario del predio ubicado en la **AVENIDA CERRO AZUL N°100, 100-1 AL 100-5, FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA QUINTO SECTOR**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-619-015**, acompañando para acreditarlo, Escritura Pública número 22,476-ventidos mil cuatrocientos setenta y seis, de fecha 27- veintisiete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 23- veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE USO HABITACIONAL DE UN EDIFICIO QUE ALBERGA 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 2,646.63 metros cuadrados, y una construcción total autorizada de **2,072.93** metros cuadrados, acompañando la siguiente documentación:

Certificado de Gravámenes de fecha 22-veintidos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, 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 Silvia Yolanda Obregón Cabrieles, mediante el cual certifica que la propiedad inscrita a favor el C. José Roberto Garza Leal , bajo el número 2453, Volumen 294, Libro 99, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de marzo de 2016-dos mil dieciséis, Registra en su margen constancia vigente con **HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO**; esto en relación al predio materia del presente tramite.

ANTECEDENTES

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León , mediante oficio SEDUE 5907/2017 de fecha 25-veinticinco de Julio de 2017- dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo **L-000230-16**, Autorizó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)** en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 51-619-015, con una superficie de 2,646.63 metros cuadrados y una construcción total de 2,072.93 metros cuadrados, ubicado en la avenida Cerro Azul N° 100, 100-1 al 100-5, Fraccionamiento Sierra Alta Quinto sector en el Municipio de Monterrey N.L.

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 fracciones III y X, 219, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 los 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 5 fracción LVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 expediente administrativo número L-000230-16, 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 la Modalidad 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 los aspectos gráficos y las tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,072.93 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

	M2 Autorizados	Tota l	Distribución
Sótano	702.34	702.34	Departamento 1: escalera, baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, recamara 1 con baño completo y closet, sala comedora, cocina, lavandería, patio de servicio. Departamento 2: escalera, baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, recamara 1 con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio.
P. Baja.	841.16	841.16	Estacionamiento techado con capacidad para 16 cajones. Departamento 3: baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, terraza, recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo y closet, sala comedora, cocina, lavandería, patio de servicio, cuarto de servicio. Área de jardín, acceso a departamento A, jardín, acceso a departamento 5, Acceso a Departamento 1, jardín, Departamento 4: baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, terrazas, recamara 1, recamara 2 con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, cuarto de servicio, terraza descubierta, jardín, acceso a departamento 2
Nivel 1	341.46	341.46	Departamento 5 (p. Baja): escalera, baño, sala familiar, recamara principal con baño completo y closet, sala comedora, cocina, lavandería, patio de servicio, Terraza descubierta. Departamento 6 (p. Baja): escalera, baño, estancia familiar, recamara

			principal con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, Terraza descubierta
Nivel 2	187.97	187.97	Departamento 5 (p. alta): escalera, recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo, closet y terraza descubierta. Departamento 6 (p. alta): escalera recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo, closet y terraza descubierta.
TOTAL	2,072.93 M2	2,072.93 M2	-----

IV.- De acuerdo a **inspección ocular** efectuada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 01 de septiembre de 2017, se hizo constar que el uso actual del inmueble multifamiliar, el departamento 3 se encuentra terminado y habitado, departamento 1 y 2 están terminados, departamento 4 en obra gris, departamento 5 y 6 en acabados, la construcción coincide con los planos autorizados al momento de la inspección, cuenta con los cajones de 1 al 8 habilitados y los cajones del 9 al 16 están habilitados, solo falta acabado al acceso.

V.- Deberá observar lo señalado por la Ley en Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el Artículo 5, fracción LVII que a la letra dice: *"Régimen de propiedad en condominio: aquel 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"*.

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.- Se autorizan **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO TIPO VERTICAL DE USO HABITACIONAL, QUE ALBERGA 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA CERRO AZUL N° 100, 100-1 AL 100-5 FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA QUINTO SECTOR**, Jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-619-015**, con una superficie de **2,646.63** metros cuadrados y una construcción total autorizada de **2,072.93** metros cuadrados.

SEGUNDO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 5 al 5 de 5), 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

SUPERFICIE DEL PREDIO	2,646.63 M2
-----------------------	-------------

8024
005898

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

AREA TOTAL DE CONSTRUCCION AUTORIZADA	2,072.93 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA	2,072.93 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA	1,548.7003 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)	3,621.6303 M2
AREA COMUN CUBIERTA	0.00 M2
AREA COMUN DESCUBIERTA	338.8871 M2
TOTAL DE AREA COMUN	338.8871 M2
UNIDADES PRIVATIVAS TIPO DEPARTAMENTO	06
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS	16

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 5 al 5 de 5 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO TIPO VERTICAL DE USO HABITACIONAL QUE ALBERGA 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO.

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 5907/2017, emitido por esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de julio del 2017, dentro del expediente administrativo No. L-000230-16, debidamente notificado al solicitante el 15-quince de agosto del 2017-dos mil diecisiete, en todo aquello que no 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 el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, 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 los **06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, sujetas al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO TIPO VERTICAL**, a que se refiere el presente acuerdo.

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 bajo su estricta responsabilidad; y con el apercibimiento de las sanciones que

824



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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.

NOVENO.- Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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.

DÉCIMO.- 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 el C. Secretario y el C. Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología 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

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

EL C. NOTIFICADOR

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____



