



### INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA DESARROLLOS KARMA S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN: HUMBERTO LOBO, NO. 561, PISO 3, COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEON**  
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 04-cuatro días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho.-----  
---**VISTO**.- El expediente administrativo No. **R-000018-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Arturo Pedro Tafich Barragán**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **DESARROLLOS KARMA S.A. DE C.V.** en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **CARRETERA NACIONAL MÉXICO-LAREDO (HOY EUGENIO GARZA SADA) NO. 3934, FRACCIONAMIENTO SIERRA VENTANA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 38-151-015; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO AUTORIZADO** consistente en la reducción de 3,989.45 metros cuadrados de construcción a 3,847.02 metros cuadrados) **Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS, QUE ALBERGA 18-DIECIOCHO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 02-DOS ESTUDIOS DE GRABACIÓN, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 1,013.875 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 3,989.45 metros cuadrados, que al ser modificada, resulta una construcción total de 3,847.02 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 29,600-veintinueve mil seiscientos, de fecha 20-veinte de abril del 2016-dos mil dieciséis, pasadas ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad; con la cual hace constar la adjudicación de la propiedad identificada con el expediente catastral 38-151-015, a la sociedad denominada **DESARROLLOS KARMA S.A. DE C.V.** representada en este acto por su apoderado Roberto Garza Velázquez.

Escritura Pública Número 3,806-tres mil ochocientos seis, de fecha 30-treinta de abril del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Farías Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 120-ciento veinte, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en la cual se constituye una sociedad denominada "**DESARROLLOS KARMA S.A. DE C.V.**"

Escritura Pública Número 29,809-veintinueve mil ochocientos nueve, de fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad, mediante el cual la sociedad denominada "**DESARROLLOS KARMA S.A. DE C.V.**" a través de su apoderado, otorga diversos poderes, a favor del C. Arturo Pedro Tafich Barragán. Encontrándose los siguientes:

### ANTECEDENTES

**UNICO**.- El solicitante anexa copia simple de Planos, de fecha 09-nueve de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, con oficio No. SEDUE 3986/2017, bajo el expediente L-000376/2016, por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva), y Uso de Edificación para 18 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Estudio de Grabación, respecto del predio ubicado en Carretera Nacional México-Laredo (Hoy Eugenio Garza Sada) No. 3934, Colonia Sierra Ventana de esta Ciudad e Identificado con el expediente catastral No. 38-151-015, con una superficie de 1,013.875808 metros cuadrados, y una construcción total de 3,989.45 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 fracciones 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, 216, 217, 218, 219 y 245 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 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-000376/2016, 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 dable 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, una mediante No. SEDUE 3986/2017, bajo el expediente L-000376/2016, de fecha 09-nueve de enero del 2017-dos mil diecisiete, 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 38-151-015, para la Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva), y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Estudio de Grabación, 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 los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la superficie total de 1,013.88 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (760.41 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (750.12 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 v (10,138.76 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.89(1,917.49 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (152.08 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (165.31); Área Libre de 0.25 (253.47 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.26 (263.76 metros cuadrados). Numero de niveles máximos: 12(+)- más de doce niveles, y el proyecto presenta 5-cinco niveles.

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:

	Área autorizada	Modificación	Total	Distribución de áreas
Sótano 3	692.55	633.57	633.57	Acceso, rampa, escaleras, elevador y estacionamiento subterráneo (16-dieciseis cajones).



GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Sótano 2	709.88	666.26	666.26	Acceso, rampa, escaleras, elevador y estacionamiento subterráneo (14-catorce cajones).
Sótano 1	668.11	629.70	629.70	Acceso, rampa, escaleras, elevador y estacionamiento subterráneo (13-trece cajones).
Planta Baja	483.30	517.83	517.83	Acceso, rampa, escaleras, elevador, estacionamiento descubierto (06-seis cajones), área ajardinada y 05-cinco locales comerciales. con baño y cocineta.
Nivel 2	483.30	483.30	483.30	Escaleras, elevador, cuarto de máquinas y 06-seis locales comerciales con baño y cocineta.
Nivel 3	519.25	483.30	483.30	Escaleras, elevador, cuarto de máquinas y 07-siete locales comerciales, con baño y cocineta.
Nivel 4	306.06	306.06	306.06	Escaleras, elevadores y 01-un estudio de grabación con baño y cocineta.
Nivel 5	127.00	127.00	127.00	Escaleras, elevadores y 01-un estudio de grabación con baño y cocineta.
<b>Total</b>	<b>3,989.45</b>	<b>3,847.02</b>	<b>3,847.02</b>	

V.- De acuerdo a inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 30-treinta de noviembre del 2017-dos mil diecisiete se hace constar que al momento de la visita que el inmueble se encuentra sin uso, en construcción, las áreas coinciden con el plano del proyecto presentado.

VI.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de 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".

VII.- 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 3,989.45 metros cuadrados de construcción a 3,847.02 metros cuadrados) Y EL **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS, QUE ALBERGA 18-DIECIOCHO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 02-DOS ESTUDIOS DE GRABACIÓN, PREVIAMENTE AUTORIZADOS,** en el inmueble ubicado en la **CARRETERA NACIONAL MÉXICO-LAREDO (HOY EUGENIO GARZA SADA) NO. 3934, FRACCIONAMIENTO SIERRA VENTANA,** de esta Ciudad e Identificado con el expediente Catastral No. 38-151-015, el cual tiene un superficie total de 1,013.875 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 3,989.45 metros cuadrados, que al ser modificada, resulta una construcción total de 3,847.02 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 4 a 4 de 4), 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:

*Garza*

011329

**ORIGINAL SEDE EN MONTERREY**



CUADRO GENERAL DE AREAS	
AREA TOTAL DE TERRENO	1,013.88 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	3,847.02 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	888.30 m <sup>2</sup>
AREA PRIVATIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	2,446.39 m <sup>2</sup>
AREA PRIVATIVA CUBIERTA	2,037.06 m <sup>2</sup>
AREA PRIVATIVA DESCUBIERTA	409.33 m <sup>2</sup>
AREA COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	2,288.93 m <sup>2</sup>
AREA COMUN CUBIERTA	1,809.96 m <sup>2</sup>
AREA COMUN DESCUBIERTA	478.97 m <sup>2</sup>
AREAS PRIVADAS	20
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS	49
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS	43
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS	6
NUMERO DE CAJONES PRIVADOS (ASIGNADOS)	49



**CUARTO:** En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para (18-dieciocho unidades) Locales comerciales y de Servicio y (02-dos unidades) de Estudio de grabación, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 4 a 4 de 4 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.

**SEXTO:** Deberá constituirse **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS, QUE ALBERGA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y ESTUDIO DE GRABACIÓN, 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 libre 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 (18-dieciocho unidades) Locales comerciales y de Servicio y (02-dos unidades) Estudio de grabación, 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.

*So 14*



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**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, 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. -----



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

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

S&S / AEDC/ kama

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  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

