



INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES
DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS "TRAZZO
URBANO INTERNACIONAL" S.A. DE C.V. E "IMMOBILIEN
METRO" S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN: CALZADA SAN PEDRO
No. 250, COLONIA MIRAVALLE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
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 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **R-000010-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho, por los C.C. **GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO Y MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ**, en su carácter de apoderados legales de las sociedades denominadas "**TRAZZO URBANO INTERNACIONAL**" S.A. DE C.V. E "**IMMOBILIEN METRO**" S.A. DE C.V., quienes acreditan su personalidad y existencia legal mediante las siguientes escrituras: Escritura Pública Número 19,292-diecinueve mil doscientos noventa y dos, de fecha 03-tres de julio del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, Escritura Pública Número 1,544-mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha 13-trece de Marzo de 1999- mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria número 113-ciento trece, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y Escritura Pública Número 21,487-veintiún mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha 10-diez de Marzo del 2014- dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria número 113-ciento trece, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García; propietarias del inmueble ubicado en **AVENIDA CENTRIKA No. 302, FRACCIONAMIENTO CENTRIKA PRIMER SECTOR 1º ETAPA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 06-343-034**, acreditándolo mediante Escritura Pública Número 11,191-once mil ciento noventa y uno, de fecha 30-treinta de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual solicitan someter bajo **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, en el predio antes citado, con una superficie total de 6,111.96 metros cuadrados; con una construcción autorizada de 17,981.94 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

- Presenta Cancelación Total de la Reserva de Dominio de fecha 28 de Julio del 2016, sobre el mencionado bien inmueble, consolidándose el 100.00% por ciento del mismo, a favor de la PARTE COMPRADORA en las siguientes porciones: TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. un 80.00% e IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. un 20.00 %, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 4892, Volumen 115, Libro 98, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, con fecha 15 de Agosto del 2016.

ANTECEDENTES

1. Mediante oficio número 1504/SEDUE/2016, de fecha 10-diez de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo F-003/2016, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas; consistente en cambiar el uso de suelo del lote comercial y de servicios identificado con el número de expediente catastral 06-343-034, con superficie de 6,206.02 metros



cuadrados, en un lote multifamiliar con superficie de 6,111.96 metros cuadrados y 144 unidades de vivienda; así como la incorporación de una área municipal con superficie de 94.06 metros cuadrados, del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata denominado Centrika 1º. Sector, 1º. Etapa, relativo a la superficie neta a desarrollar de 6,206.02 metros cuadrados, la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 216,861.80 metros cuadrados.

2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, mediante oficio N° SEDUE 4296/2017, de fecha 10-diez de febrero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo L-000379-16, Autorizo la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número (70) 06-343-034, el cual tiene una superficie de 6,111.96 metros cuadrados y una construcción total de 17,981.94 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Centrika N° 302, Fraccionamiento Centrika Primer Sector 1º etapa, 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 I, 3 fracción LXVII, 7, 11 fracción XII, 102 primer párrafo, 225, 228, 401, 402 transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 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 L-000379-16, 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 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 gráfico y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 17,981.94 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

Nivel	M2 autorizados	Totales	Distribución de áreas
Planta baja	4,581.80 M2	4,581.80 M2	Lobby, elevadores, escaleras y subestación. Estacionamiento techado con capacidad para 114 cajones (100-cajones cubiertos y 14-cajones descubiertos). Departamentos (16-dieciséis) cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, de 2 a 3 recamaras, 2 baños y vestidor.
2 Nivel	1,676.04 M2	1,676.04 M2	Área de administración, terraza, lobby, elevadores y escaleras. Estacionamiento sin techar con capacidad para 132 cajones descubiertos, Departamentos (16-dieciséis) cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, de 2 a 3 recamaras, 2 baños y vestidor.

3 Nivel	1,626.56 M2	1,626.56 M2	Terraza, lobby, elevadores y escaleras. Departamentos (16-dieciséis) cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, de 2 a 3 recamaras, 2 baños y vestidor.
4 Nivel	1,626.56 M2	1,626.56 M2	Lobby, elevadores y escaleras. Departamentos (16-dieciséis) cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, de 2 a 3 recamaras, 2 baños y vestidor.
5 Nivel	1,626.56 M2	1,626.56 M2	Lobby, elevadores y escaleras. Departamentos (16-dieciséis) cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, de 2 a 3 recamaras, 2 baños y vestidor.
6 Nivel	1,626.56 M2	1,626.56 M2	Lobby, elevadores y escaleras. Departamentos (16-dieciséis) cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, de 2 a 3 recamaras, 2 baños y vestidor.
7 Nivel	1,626.56 M2	1,626.56 M2	Lobby, elevadores y escaleras. Departamentos (16-dieciséis) cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, de 2 a 3 recamaras, 2 baños y vestidor.
8 Nivel	1,686.09 M2	1,686.09 M2	Lobby, elevadores y escaleras. Departamentos (16-dieciséis) cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, de 2 a 3 recamaras, 2 baños y vestidor.
9 Nivel	1,686.09 M2	1,686.09 M2	Gimnasio, lobby, elevadores y escaleras. Departamentos (16-dieciséis) cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, de 2 a 3 recamaras, 2 baños y vestidor.
AZOTEA	219.12 M2	219.12 M2	Lobby, elevadores y escaleras, área de amenidades y terrazas sin techar.
TOTAL	17,981.94 M2	17,981.94 M2	MULTIFAMILIAR CON 144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO CON 246-DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS CAJONES

IV.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 24 de mayo de 2018, se pudo constar que actualmente al momento de la inspección se encuentra sin uso, está en proceso de construcción en diferentes etapas del proyecto, lo físico encontrado en el inmueble en cuanto a construcción coincide con los planos entregados para inspección al momento de la visita, existen los espacios para los cajones de estacionamiento más aún no están habilitados.

V.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmueble para el Estado de Nuevo León, en el Artículo 9 que a la letra dice. "La Escritura Constitutiva del Condominio, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado". Así mismo, 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 consideraciones de la presente resolución se autorizan **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, con respecto al inmueble ubicado en la **AVENIDA CENTRIKA N° 302, FRACCIONAMIENTO CENTRIKA PRIMER SECTOR 1° ETAPA**, de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 06-343-034**, con una superficie total de 6,111.96 metros cuadrados; con una construcción autorizada de **17,981.94** 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

AREA TOTAL DEL TERRENO	6,111.960 M2
AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	17,981.940 M2
AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	5,050.592 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	16,231.557 M2
AREA TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS	14,387.967 M2
DEPARTAMENTOS	13,093.857 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	1,294.100M2
AREA TOTAL DE AREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS	1,843.600 M2
TERRAZAS ASIGNADAS A DEPARTAMENTOS	0.000 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	1,843.600 M2
AREA TOTAL DE AREAS COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO	6,800.975 M2
COMUNES CUBIERTAS	3,593.983 M2
COMUNES DESCUBIERTAS	3,206.992 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS	
DEPARTAMENTOS	144
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	246 CAJ.
CAJONES CUBIERTOS	100 CAJ.
PRIVADOS ASIGNADOS	98 CAJ.
COMUNES	2 CAJ.
CAJONES DESCUBIERTOS	146 CAJ.
PRIVADOS ASIGNADOS	139 CAJ.
COMUNES	7 CAJ.

TERCERO. - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se aprueban, encontrándose insertos en los planos anexos, 1 de 5 al 5 de 5 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARACTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO.

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 4296/2017, emitido por esta Secretaría en fecha 10-diez días del mes de febrero del 2017, dentro del expediente administrativo No. L-000379-16, debidamente notificado al solicitante el 27-veintisiete días del mes de febrero del 2017-dos mil diecisiete, 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 el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO VERTICAL DE UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO 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, de acuerdo al presente acuerdo.

SEPTIMO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, sujetas 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 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 apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, 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 y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

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 _____



