



INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA "MESSIER 106" S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN: AV. GOMEZ MORIN 1105,
L-308, COLONIA CARRIZALEJO, 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 05-cinco días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. **R-000013-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. GUILLERMO JR. QUIROGA CAZARES**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"MESSIER 106", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de dicha Sociedad, mediante la Escritura Pública Número 8192- ocho mil ciento noventa y dos, de fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada Julia Patricia Ayarzagotia Pérez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 20-veinte, con ejercicio en el primer Distrito Notarial en el Estado y Notaria del Patrimonio Inmobiliario Federal; en su carácter de Propietario, respecto del inmueble ubicado en la calle **JARDIN DE SAN JERONIMO (ANTES PRIVADA SIN NOMBRE) N° 116-1 AL 116-11, EN LA COLONIA SAN JERONIMO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 22-104-014**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 12,816- doce mil ochocientos dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Titular de la Notaría Pública Número 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual solicitan someter bajo **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA 09-NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-DOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio antes citado, con una superficie total de 576.81 metros cuadrados; con una construcción autorizada de 2,459.46 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

- Anexa Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 07 de mayo del 2018-dos mil dieciocho, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito Registral con Residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciada Blanca Leticia Ortiz Pérez, mediante el cual certifica que la propiedad inscrita a favor la sociedad denominada "MESSIER 106" S.A. DE C.V. , bajo el número 637, Volumen 294, Libro 26, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos de enero del 2016-dos mil dieciséis, No registra en su margen constancia vigente alguna de que este GRAVADA CON HIPOTECA EMBARGO, FIANZA FIDEICOMISO NI DE ALGUN OTRO MODO; esto en relación al predio ubicado en la calle Privada sin Nombre actualmente calle Jardín de San Jerónimo.

ANTECEDENTE

1. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, mediante oficio N° SEDUE 8417/2017, de fecha 30-treinta de junio del 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo L-



000129/2016, Autorizó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (09-NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y (02) OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número (70) 22-104-014, el cual tiene una superficie de 576.81 metros cuadrados y una construcción total de 2,459.46 metros cuadrados, ubicado en la calle Privada sin Nombre (actualmente Jardín de San Jerónimo) N° 116-1 al 116-11, Colonia San Jerónimo 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-000129/2016, 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 gráfico y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,459.46 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	312.55	312.55	Área de Estacionamiento para 25-cajones, escaleras y elevadores
NIVEL 2	312.55	312.55	01- departamento (sala, comedor, cocina, 3- tres recamaras, baño vestidor, cuarto de servicio y lavandería) escaleras y elevador
NIVEL 3	222.70	222.70	Área de Oficina (Oficina, escaleras, cocina, sala de espera, sala de juntas, archivo, cocineta, baño, almacén) terraza, escaleras y elevador
NIVEL 4	210.40	210.40	Área de Oficina(escaleras, sala de espera, archivo, sala de juntas, site, baño, almacén, escaleras y elevador)

NIVEL 5	172.12	172.12	01- departamento(sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño vestidor, cuarto de servicio y lavandería) escaleras y elevador
NIVEL 6	172.12	172.12	01- departamento(sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño vestidor, cuarto de servicio y lavandería) escaleras y elevador
NIVEL 7	172.12	172.12	01- departamento(sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño vestidor, cuarto de servicio y lavandería) escaleras y elevador
NIVEL 8	172.12	172.12	01- departamento(sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño vestidor, cuarto de servicio y lavandería) escaleras y elevador
NIVEL 9	172.12	172.12	01- departamento(sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño vestidor, cuarto de servicio y lavandería) escaleras y elevador
NIVEL 10	172.12	172.12	01- departamento(sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño vestidor, cuarto de servicio y lavandería) escaleras y elevador
NIVEL 11	172.12	172.12	01- departamento(sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño vestidor, cuarto de servicio y lavandería) escaleras y elevador
NIVEL 12	167.25	167.25	01- departamento(sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño vestidor y lavandería) escaleras y elevador
TERRAZA	29.17	29.17	Área terraza, escaleras y elevador.
TOTAL	2459.46	2459.46	MULTIFAMILIAR CON 09-NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-OFICINAS, CON 25-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

IV.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 11 de agosto de 2018, actualmente al momento de la inspección aún no se da uso a la propiedad, se trabaja en los acabados de la construcción, pero la distribución de instalaciones si corresponde a multifamiliar y oficinas, la edificación si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, áreas libres, de jardín y estacionamiento.

V.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles 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 Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA 09-NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-DOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, con respecto al inmueble ubicado en la **CALLE JARDIN DE SAN JERONIMO (ANTES PRIVADA SIN NOMBRE) N° 116-1 AL 116-11, COLONIA SAN JERONIMO**, de este

municipio, e identificado con el número de expediente catastral (70) 22-104-014, con una superficie total de 576.81 metros cuadrados; con una construcción autorizada de 2,459.46 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 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	576.810 M2
AREA TOTAL SOMETIDA A REGIMEN	576.810 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	2,459.460 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	2,115.750 M2
AREA TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS	1,931.670 M2
DEPARTAMENTOS	1,421.72 M2
OFICINAS	380.780 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	129.170 M2
AREA TOTAL DE AREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS	184.080 M2
AREA TOTAL DE AREAS COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO	846.310 M2
COMUNES CUBIERTAS	527.790 M2
COMUNES DESCUBIERTAS	318.520 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS	11-UNIDADES
DEPARTAMENTOS	09-UNIDADES
OFICINAS	02-UNIDADES
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	25-CAJ.
TOTAL DE CAJONES PRIVADOS	22-CAJ.
TOTAL DE CAJONES COMUNES	03-CAJ.
CAJONES CUBIERTOS	13-CAJ.
PRIVADOS ASIGNADOS	11-CAJ
COMUNES	02-CAJ.
TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS	12-CAJ.
CAJONES PRIVADOS DESCUBIERTOS	11-CAJ.
CAJONES COMUNES DESCUBIERTOS	01-CAJ.

819

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 3 al 3 de 3 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARACTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA 09-NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-DOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS.

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 5619/2017, emitido por esta Secretaría en fecha 30-treinta días del mes de junio del 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo No. L-000129/16, debidamente notificado al solicitante el 14-catorce días del mes de julio 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 Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA 09-NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-DOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 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 **09-NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-DOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, 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 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

NOMBRE _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

FIRMA _____