



INSTRUCTIVO

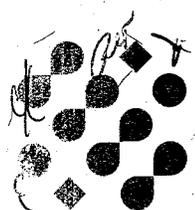
AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO INTERACCIONES S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO BANCO INTERACCIONES FIDEICOMISO 1642 CON DOMICILIO EN: PLUTARCO ELIAS CALLES N° 308, COLONIA TAMPIQUITO, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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 08-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós. ----- -VISTO. El expediente-administrativo No. R-000016-21, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de abril del año 2021-dos mil veintiuno, por los CC. Jorge Martínez Páez y Mario Alberto Flores González, representantes legales de BANCO INTERACCIONES, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO BANCO INTERACCIONES FIDEICOMISO 1642, fiduciaria del predio ubicado en la AVENIDA CENTRIKA N°101, COLONIA CENTRIKA 2DO SECTOR en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 06-382-001; solicitud por la cual pretende obtener el REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (268-DOSCIENTAS SESENTA Y OCHO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) el cual se desarrolla en una superficie total de 12,853.38 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 40,150.57 metros cuadrados, para lo cual acompaña la siguiente documentación:

- Escritura Pública Número 7,881- siete mil ochocientos ochenta y uno, de fecha 08- ocho de junio de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado GONZALO TREVIÑO SADA, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el municipio de Monterrey Nuevo León, mediante la cual celebran CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES, entre GE CAPITAL BANK, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GE CAPITAL GRUPO FINANCIERO y BANCO INTERACCIONES, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES (División Fiduciaria), por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso 1642.
• Instrumento 7,529 - siete mil quinientos veintinueve, de fecha 16-dieciseis de enero del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe de Raúl Rodríguez Piña, Titular de la Notaría Pública número doscientos cuarenta y nueve del Distrito Federal, mediante la cual, la sociedad denominada Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones otorga poder a los CC. María Isabel Valles Sosa, Jaime Escamilla Tienda, Jorge Martínez Páez, Gustavo Adolfo Backoff Pliego y Mario Alberto Flores González.
• Escritura número 211,475 - doscientos once mil cuatrocientos setenta y cinco, de fecha 04-cuatro de julio del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Publica número 151-ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, en la cual, se celebra la fusión entre BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE y BANCO INTERACCIONES, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



ANTECEDENTE

Presenta copia de Instructivo y Plano, Oficio No. **SEDUE 9414/2019**, con No. de Expediente Administrativo **L-000148-18**, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (268 Unidades Tipo Departamentos), para el predio ubicado en la Avenida Centrika S/N, Fraccionamiento Centrika 2do Sector, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 06-382-001, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.-Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción VII, 309 fracción VII, 319 fracciones V, VI, VII y VIII, 399 y 402 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 99, 100 fracciones I, V, VIII, IX, XVII, XVIII, XXXVI, XXXIX y L, 101 y 104 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- Ahora bien, entrando al estudio de la solicitud respecto a someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, tenemos que, el presente caso se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 3 fracción LXVII, 139 fracción III inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra dicen: "...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 condominios 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 adecuado uso y disfrute." y "Artículo 139. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en: ... III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote: ... b) Multifamiliar Vertical;" y dado que, el proyecto anteriormente descrito, 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 entrar al estudio de la presente solicitud, así como lo graficado y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 28-veintiocho de marzo del 2022 se hace constar que:

"Se pudo constatar que los trabajos de construcción de la Torre uno ya terminaron, aun no tiene uso pero los trabajos ya están concluidos, del edificio de estacionamiento falta por construir 567.00 m2 de losa que cubre el nivel 5 (al costado norte); de la Torre dos se trabaja en la construcción de los muros del 2º nivel, en la planta baja el 50% del nivel cuenta con losa y el 50% solo muros. En relación a la edificación encontrada se pudo constar la existencia de estructuras metálicas tipo pergolado, las cuales no cuenta con algún tipo de cubierta (solo es decorativa) estas existen en el área de terrazas piso nº9, no se refiere en el plano presentado nivel 9 pero si en la planta de conjunto. Aún falta por construir 567.00 m2 de losa en el nivel 5 para terminar con el edificio para estacionamiento en el cual si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado. Actualmente de los 40,362.16 m2 referidos totales se tiene un avance de 69% del proyecto en su construcción".



Gobierno de
Monterrey
2021 2024



IV.- Que el proyecto de edificación sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente.

En lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento el proyecto presentado cumple, ya que sigue respetando los cajones de estacionamiento autorizados.

V.- El solicitante acompaña escrito de fecha 15-quince de marzo del 2022-dos mil veintidós, firmado por el Ing. Jorge Martínez Páez, apoderado legal de la institución Banco Interacciones, S.A., mediante el cual presenta el programa y presupuesto de obra referente al proyecto fase 2 torre norte de CENTRIKA PLATINUM ubicado en la Avenida Centrika s/n, Fracc. Centrika 2º sector, con expediente catastral 06-382-001, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 319 fracción VI inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI.- Obra en el presente expediente Certificado de Gravamen de fecha 10-diez de marzo del 2022-dos mil veintidós, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Octavo Registrador Publico del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, el Licenciado Alfonso Humberto Garcia Cabrera, mediante el cual certifica que la propiedad inscrita a favor de BANCO INTERACCIONES, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, bajo el número 6110, Volumen 260, Libro 123, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de junio del 2004-dos mil cuatro; registra hipoteca sobre el lote 1 de la manzana 382, por la cantidad de \$418'739,760.00 (cuatrocientos dieciocho millones setecientos treinta y nueve mil setecientos sesenta pesos 00/100 M.N. a favor de BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.

Por lo anterior y en concordancia al artículo 319 fracción VI inciso f) de la mencionada Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; BBVA MEXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, mediante escrito de fecha 05-cinco de abril del año en curso y ratificado ante el Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Número 129, con ejercicio en el Primer Distrito, manifiesta lo siguiente: "Por medio de la presente, otorgamos anuencia para que sobre el inmueble antes mencionado y que se encuentra en Propiedad Fiduciaria de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE (como causahabiente por fusión de BANCO INTERACCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIFEICOMISO 1642) (quien es Garante Hipotecario en el Contrato de Crédito referido), se lleve a cabo la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio..."

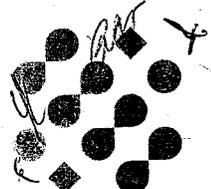
VII.- El solicitante allega Póliza de Fianza número 2159693, expedida por Chubb Fianzas Monterrey Aseguradora de Caución, S.A., con fecha de emisión 06-seis de abril de 2022- dos mil veintidós, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones respecto al inmueble ubicado en avenida Centrika #101, Colonia Centrika Segundo Sector de este Municipio, con expediente catastral 06-382-001.

VIII.- El solicitante allega proyecto jurídico del régimen en condominio, en relación al artículo 319 fracción VII inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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 del **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON (268-DOSCIENTAS SESENTA Y OCHO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del predio ubicado en la **AVENIDA CENTRIKA N°101, COLONIA CENTRIKA 2DO SECTOR** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **06-382-001**; el cual se desarrolla en una superficie total de 12,853.38 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 40,150.57 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Una vez revisada la petición se detecta que el proyecto ingresado para aprobación de Someter bajo Régimen en condominio vertical UN EDIFICIO PARA MULTIFAMILIAR CON 268-DOSCIENTAS SESENTA Y OCHO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS se apega al proyecto autorizado de acuerdo a los antecedentes presentados.

TERCERO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 7 al 7 de 7), 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:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS RÉGIMEN VERTICAL

ÁREA TOTAL DEL TERRENO	12,853.380 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	40,150.570 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	11,270.165 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	31,133.894 M2
ÁREA TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS CUBIERTAS	27,584.566 M2
DEPARTAMENTOS	24,402.388 M2
TERRAZAS ASIGNADAS A DEPARTAMENTOS	42.170 M2
TERRAZAS INDIVIDUALES	102.508 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	2,983.500 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	54.000 M2
ÁREA TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS	3,549.328 M2
TERRAZAS ASIGNADAS A DEPARTAMENTOS	2,467.700 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	634.500 M2
TERRAZAS PRIVADAS	447.128 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	0.000 M2
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO	20,286.841 M2
COMUNES CUBIERTAS	12,566.004 M2
COMUNES DESCUBIERTAS	7,720.837 M2
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS	284 UNIDADES
DEPARTAMENTOS	268 UNIDADES
TERRAZAS PRIVADAS	12 UNIDADES
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	4 UNIDADES
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	282 CAJONES
CAJONES CUBIERTOS	231 CAJONES
PRIVADOS ASIGNADOS	221 CAJONES
PRIVADOS INDIVIDUALES	4 CAJONES
COMUNES	6 CAJONES
CAJONES DESCUBIERTOS	51 CAJONES
PRIVADOS ASIGNADOS	47 CAJONES
COMUNES	4 CAJONES



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



CUARTO. - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para las 268-doscientas sesenta y ocho viviendas, se encuentran insertos en el plano anexo, (1-7 al/7-7), del Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, mismas que fueron presentadas y elaboradas por el solicitante, por lo que son su responsabilidad, los datos que proporciona en las mismas.

QUINTO. - Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en el permiso autorizado bajo el número de oficio SEDUE 9414/2019 y número de expediente L-000148-18 de fecha 29-veintinueve de enero del año 2019-dos mil diecinueve, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

SEXTO. - 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.

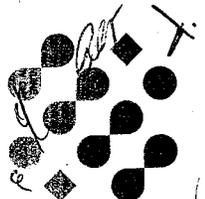
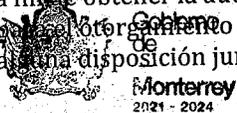
SEPTIMO. - Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 268-DOSCIENTAS SESENTA Y OCHO VIVIENDAS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, así como realizar el Reglamento del Condominio 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.

OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión del **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 268-DOSCIENTAS SESENTA Y OCHO VIVIENDAS**, sujetos al Régimen de Propiedad En Condominio Modalidad Vertical.

NOVENO. - La presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos deberán consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

DECIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, 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.

DECIMO PRIMERO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 al 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".





DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Se informa a usted por medio de este instructivo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

[Handwritten signature of Lic. Laura Irais Ballesteros Mancilla]

LIC LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

[Handwritten signature of Arq. Mario Ibarra Maldonado]

ARQ. MARIO IBARRA MALDONADO C. DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE.

[Handwritten signature of Arq. Raúl Carvajal Talamantes]

ARQ. RAÚL CARVAJAL TALAMANTES C. DIRECTOR PARA UN DESARROLLO COMPACTO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] siendo las 14:00 horas del día 25 del mes de ABRIL del 2021.

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE: DR. A. PATRICIA VIZQUEZ FISCALIAS FIRMA: [Handwritten signature] NO. DE GAFETE: 120759

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA NOMBRE: [redacted] FIRMA: [redacted]

Fundamento Legal: Por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León.