



No. de Oficio: SEDUE/17385/2021  
Expediente Administrativo R-000041-21

**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V. DOMICILIO: M.M. DEL LLANO 1820, COLONIA OBRERA MONTERREY, 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 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
---**VISTO.** - El expediente administrativo No. **R-000041-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 01-uno de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, por el representante legal de la sociedad denominada **DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la Carretera Nacional Km. 973, de esta ciudad e identificado con el expediente catastral número (70) 51-002-003; solicitud mediante la cual pretendé obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS PARA SOMETER A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA (63) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y (39) OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respectó del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 3,420.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizada una construcción de 27,583.00 metros cuadrados, con un área de construcción por modificar de 27,583.00 metros cuadrados, con un área por regularizar de 342.55 metros cuadrados, resultando un área de construcción total de 27,583.00 metros cuadrados la cual se somete a régimen de condominio vertical; presentando el solicitante el siguiente:-

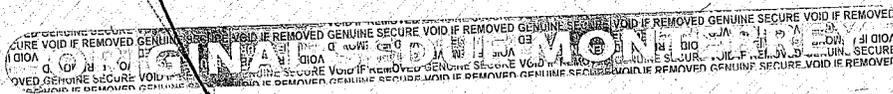
**ANTECEDENTE**

**UNICO.-** Esta Secretaria, mediante el acuerdo contenido bajo el Oficio No. **SEDUE/5818/2017**, con No. de Expediente Administrativo **L-000486/2016**, de fecha 20-veinte de Julio del 2016-dos mil dieciséis, autorizo las **Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para (72) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y (40) Oficinas Administrativas**, para el predio ubicado en la Carretera Nacional Km 973 e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 51-002-003, en la Ciudad de Monterrey, N.L., con una a construcción total de **27,583.00 m2**. 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 3 fracciones XLV, LXVII, 11 fracción XII Y XXXI, 102 primer párrafo, 228, 399, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 160, 162, 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 17, 18 fracción III, 64, 94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado **CUMPLE** con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo al siguiente cuadro:



Superficie a Dictaminar:		3,420.00 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	2,394.00	0.65	2,255.00	Si Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	11,970.00	3.49	11,939.32	Si Cumple
ÁREA LIBRE	0.30	1,026.00	0.35	1,165.00	Si Cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.20	684.00	0.23	795.65	Si Cumple
NIVELES MÁXIMOS	8 niveles o 32 metros		8 niveles (32.00 metros)		Si Cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.80 METROS		Si Cumple

III.- En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 477 - CAJONES	OPINIÓN Si cumple	
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE			
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	4,407.40	220 - CAJONES			
Oficinas Administrativas/ Almacén	30.00	M2	4,776.80	159 - CAJONES			
	200.00	M2	342.05	2 - CAJONES			
<b>REQUIERE</b>	<b>Total = 381 - CAJONES</b>						

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

IV. De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 09-nueve de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección no se le está dando uso está en proyecto de construcción, la construcción existente coincide en el autorizado en el proyecto y cuanta con las áreas de estacionamiento algunas habilitadas ya que aún no se termina con el proyecto.

V. Que el proyecto que se presenta consta de **27,583.00** metros cuadrados de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

	AUTORIZADO		MODIFICACION	REGULARIZACION	TOTAL
SÓTANO 7	2,023.15 m2	SÓTANO 7	1,999.00 m2		1,999.00 m2
SÓTANO 6	2,023.15 m2	SÓTANO 6	2,008.19 m2		2,008.19 m2
SÓTANO 5	2,023.15 m2	SÓTANO 5	2,008.14 m2		2,008.14 m2
SÓTANO 4	2,023.15 m2	SÓTANO 4	2,008.13 m2		2,008.13 m2
SÓTANO 3	2,023.15 m2	SÓTANO 3	2,008.20 m2		2,008.20 m2
SÓTANO 2	2,023.15 m2	SÓTANO 2	2,092.52 m2	69.37 m2	2,092.52 m2
SÓTANO 1	2,106.82 m2	SÓTANO 1	1,998.81 m2		1,998.81 m2
SÓTANO 0	826.27 m2	SÓTANO 0	944.71 m2	118.44 m2	944.71 m2
PLANTA BAJA	2,053.38 m2	PLANTA BAJA	2,007.45 m2		2,007.45 m2
1 NIVEL	2,076.15 m2	2 NIVEL	2,130.10 m2	53.95 m2	2,130.10 m2
2 NIVEL	2,263.33 m2	3 NIVEL	2,255.00 m2		2,255.00 m2
3 NIVEL	1,791.75 m2	4 NIVEL	1,797.83 m2	6.08 m2	1,797.83 m2
4 NIVEL	1,075.12 m2	5 NIVEL	1,058.05 m2		1,058.05 m2
5 NIVEL	1,075.12 m2	6 NIVEL	1,058.07 m2		1,058.07 m2
6 NIVEL	1,075.12 m2	7 NIVEL	1,058.04 m2		1,058.04 m2
7 NIVEL	1,101.05 m2	8 NIVEL	1,056.05 m2		1,056.05 m2
8 NIVEL		9 NIVEL	94.71 m2	94.71 m2	
<b>TOTAL</b>	<b>27,583.00 m2</b>	<b>TOTAL</b>	<b>27,583.00 m2</b>	<b>342.55 m2</b>	<b>27,583.00 m2</b>



\*Nota los metros cuadrados a Regularizar están incluidos en los 27,583.00 metros cuadrados Modificados.

VI. Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió dictamen técnico mediante reporte No. I16-540 de fecha 21-veintiuno de octubre del 2016-dos mil dieciséis, en donde da respuesta a la solicitud de inspección del análisis de riesgos en la construcción y emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el proyecto que se pretende realizar en el predio que nos ocupa; en el cual se emiten las recomendaciones que deberá cumplir de acuerdo a la ley de Protección contra Incendios y Materiales peligrosos del Estado de Nuevo León. En el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.
El interesado acompaña Dictamen Estructural sobre Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas, de fecha 20-veinte de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Arq. José Adrián Mireles Cazares, con número de Cédula Profesional 7028701, en donde se manifiesta su responsabilidad Estructural, haciendo su análisis por las modificaciones presentadas en el proyecto ubicado en la Carretera Nacional Km 973 e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 51-002-003, en el Municipio de Monterrey, N.L.

VII. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes dictámenes:

- Alineamientos Vial en fecha 15-quince de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional Km 973 e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 51-002-003, en la cual señaló que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: a) Para la Carretera Nacional deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros del eje del camellón central hacia ambos lados. b) Para el Camino a Las Estancias deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) En la esquina formada por la intersección de éstas vialidades, deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

VIII. Ahora bien, por lo que hace al Régimen de Propiedad en Condominio que se requiere, la presente solicitud se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII y 138 fracción I, incisos b) y c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "ARTICULO 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ...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 Artículo 138. "...zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue: I. Según los usos del suelo en:...c) Servicios;..." y dado que, el proyecto autorizado descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma vertical con diversos aprovechamientos independientes que albergan oficinas administrativas, 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 procedente la presente solicitud, así como lo graficado en las tablas trazadas en los planos respectivos.

IX. Que el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas para someter al Régimen de Propiedad en Condominio:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

ÁREA DEL TERRENO	3,420.000 M2
ÁREA DE AFECTACION VIAL	559.000 M2
ÁREA NETA DE TERRENO PARA EL REGIMEN	2,861.000 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	27,583.000 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	4,007.210 M2



TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS		12,057.500 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS		12,057.500 M2
BODEGAS		342.050 M2
LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS		9,184.200 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS		2,531.250 M2
TOTAL DE AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO		1,675.380 M2
USO EXCLUSIVO CUBIERTO		1,005.090 M2
USO EXCLUSIVO DESCUBIERTO		670.290 M2
TOTAL DE AREAS COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO		17,857.000 M2
COMUNES CUBIERTAS		14,520.410 M2
COMUNES DESCUBIERTAS		3,336.900 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS		132
BODEGAS		30
LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS		102
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		477 CAJ
CAJONES CUBIERTOS		467 CAJ
PRIVADOS INDIVIDUALES ASIGNADOS		184 CAJ
COMUNES		283 CAJ
CAJONES DESCUBIERTOS		10 CAJ
PRIVADOS		0 CAJ
COMUNES		10 CAJ

X.- En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encontrarán insertos en los planos anexos (1 de 11 al 11 de 11), presentados por el propio solicitante, por tanto, son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la suscrita Secretaria 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 **AUTORIZAN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS PARA SOMETER A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS PARA (63) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y (39) OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble ubicado en la Carretera Nacional Km. 973, de esta ciudad e identificado con el expediente catastral número (70) 51-002-003; el cual tiene una superficie de 3,420.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizada una construcción de 27,583.00 metros cuadrados, con un área de construcción por modificar de 27,583.00 metros cuadrados, con un área por regularizar de 342.55 metros cuadrados, resultando un área de construcción total de 27,583.00 metros cuadrados la cual se somete a régimen de condominio vertical

**SEGUNDO:** Quedan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número SEDUE/5818/2017, de fecha 20-veinte de Julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente Administrativo No. L-000486/2016, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no contradiga a la presente resolución.

**TERCERO.** - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A. En cuanto a la Edificación, deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento,





**NOVENO:** 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 préjuzga 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:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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 PRIMERO:** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

**DECIMO SEGUNDO:** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**DECIMO TERCERO:** 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. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

C. ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Guillermo Garza de Septiembre del 2011 siendo las 14:30 horas del día 29 del mes

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.  
FIRMA [Handwritten Signature]  
No. DE GAFETE 112678

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Guillermo Garza  
FIRMA [Handwritten Signature]