



No. de Oficio: SEDUE 17359/2021  
**Expediente Administrativo R-000043-21**

**INSTRUCTIVO**

**AL REPRESENTANTE LEGAL DE  
INMOBILIARIA INPROMAC SA DE CV  
CON DOMICILIO EN ADOLFO PRIETO,  
No. 1913 B, COLONIA OBRERA, MONTERREY, N.L.  
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 septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
**VISTO.** El expediente administrativo No. **R-000043-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, por el C. Gerardo Manuel Gutierrez Rodriguez, representante legal de **INMOBILIARIA INPROMAC SA DE CV** su carácter de propietario quien acredita su personalidad y la existencia legal, mediante documentos anexados al presente expediente del inmueble ubicado en **SIMON BOLIVAR, No. 253, COLONIA CHEPEVERA**, jurisdicción en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 11-111-001**, solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO) Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS PARA (39) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR ( 27 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, para el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,803.20 metros cuadrados, y cuenta con una construcción previamente autorizada de 15,080.20 metros cuadrados, que al ser modificada resulta una construcción total de 14,919.39 metros cuadrados.

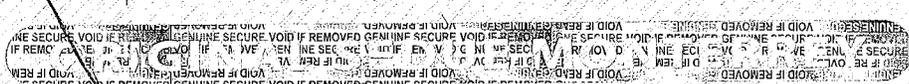
**ANTECEDENTE**

Obra en el expediente, autorización No. **SEDUE 9286/2019**, Expediente Administrativo **L-000246-18**, de fecha 21-veintiuno de Enero del 2019-dos mil diecinueve, emitido por esta Secretaría, por el cual se autoriza **las Licencias Municipales de Uso de Suelo (Ampliación), de Construcción (Modificación de Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar (27-Viviendas Tipo Departamento) y (21) Locales Comerciales y Servicios Agrupados en (17) Locales Comerciales y Servicios Agrupados Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 253, Colonia Chepevera, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral **(70)11-111-001**, en la Ciudad de Monterrey, N.L., con una a construcción total de **15,080.20 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 1 fracción I, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 102 primer párrafo, 228, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 362, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 11, 13, 16, 139, 156, 159, 160 y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción III, 22, 23, 30, 42, 49, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, artículos



*[Handwritten signature]*



86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X; 93, 94 Fracciones I, V, VIII, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos 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 y 139 fracción III 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 ... III. Vivienda multifamiliar de 2 o más viviendas por lote, y dado que, el proyecto autorizado mediante expediente administrativo número L-000248-18, 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 entrar al estudio de la presente solicitud, así como lo gráfico y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 15-quince de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección sin uso, construcción se apega a lo marcado en el plano, si cuenta con los cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 14,919.39 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Autorizada	Existente	Total	Distribución
Sótano 5				
Sótano 4	1,780.16 m2	1,169.51 m2	1,169.51 m2	Estacionamiento (37) cajones, área de bodegas, escaleras, elevadores, cuarto de máquinas y cisterna.
Sótano 3	1,780.16 m2	1,798.45 m2	1,798.45 m2	Estacionamiento (48) cajones, área de bodegas, escaleras y elevadores.
Sótano 2	2,036.15 m2	2,062.32 m2	2,062.32 m2	Estacionamiento (58) cajones, área de bodegas, escaleras y elevadores.
Sótano 1	2,035.39 m2	2,061.31 m2	2,061.31 m2	Estacionamiento (56) cajones, área de bodegas, escaleras, elevadores, cuarto eléctrico y rampas de acceso.
Planta Baja	1,402.91 m2	1,488.85 m2	1,488.85 m2	Estacionamiento (16) cajones, (14) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con baño cada uno, escaleras, elevadores, rampas de acceso y jardín.
Nivel 2	1,402.91 m2	1,488.87 m2	1,488.87 m2	(17) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con baño cada uno, escaleras y elevadores.
Nivel 3	1,402.91 m2	1,425.81 m2	1,425.81 m2	(08) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con baño cada uno, escaleras y elevadores.
Nivel 4	773.69 m2	711.62 m2	711.62 m2	(5) Departamentos, escaleras y elevador.
Nivel 5	553.62 m2	610.80 m2	610.80 m2	(5) Departamentos, escaleras y elevador.
Nivel 6	553.62 m2	611.21 m2	611.21 m2	(5) Departamentos, escaleras y elevador.
Nivel 7	553.62 m2	611.23 m2	611.23 m2	(5) Departamentos, escaleras y elevador.
Nivel 8	553.62 m2	611.23 m2	611.23 m2	(5) Departamentos, escaleras y elevador.
Nivel 9	251.44 m2	268.18 m2	268.18 m2	(2) Departamentos, escaleras y elevador.
<b>Total</b>	<b>15,080.20 m2</b>	<b>14,919.39</b>	<b>14,919.39</b>	<b>Multifamiliar (27) Viviendas Tipo Departamento y (39) Locales Comerciales y Servicios Agrupados.</b>



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*[Handwritten signature]*



V.- Que respecto a los lineamientos urbanísticos sigue cumpliendo con los que le fueron señalados en el antecedente ya descrito, de conformidad con lo siguiente:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	2,803.20 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,102.46	0.53	1,488.85	Si Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50 v	9,811.20	2.79	7,827.80	Si Cumple
ÁREA LIBRE	0.25	700.80	0.47	1,314.35	Si Cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	420.48	0.23	645.17	Si Cumple
NIVELES MÁXIMOS	10 - NIVELES		09 - NIVELES		Si Cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.90 METROS		Si Cumple
DENSIDAD	120 VIV/HA.		27 VIV		Si Cumple

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto sigue cumpliendo de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CAJONES		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 216 - CAJONES	OPINIÓN Si cumple
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
Multifamiliar	2.3 CAJONES POR VIVIENDA	VIV	27 VIV	62 - CAJONES		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1 CAJÓN POR CADA 20.00	M2	2,926.35	146 - CAJONES		
Almacén de Productos Inocuos	1 CAJÓN POR CADA 200.00	M2	432.42	2 - CAJONES		
<b>REQUIERE</b>	<b>Total = 210-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.**

VII.- La Dirección de Proyectos y Planeación Urbana de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 13-trece de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, respecto a el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 253, Colonia Chepevera, Monterrey e identificados con el número de Expediente Catastral (70)11-111-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación para la Avenida Servicio Postal y las calles Joseph A. Robertson y Daniel Zambrano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

VIII.- El interesado acompaña los siguientes documentos:

- El interesado acompaña escrito de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Ing. Miguel Ángel Chapa Garza, con número de Cédula Profesional 2587974, en donde se manifiesta como Responsable del Peritaje Estructural, haciendo su análisis por las modificaciones presentadas en el proyecto ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 253, Colonia Chepevera, Monterrey e identificados con el número de Expediente Catastral (70)11-111-001, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Anexa copia de **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha Abril del 2018-dos mil dieciocho, firmado por los Ing. Gerardo Martínez de la Fuente con número de Cedula Profesional 9027136, manifestando ser responsable de la Mecánica de Suelos, que fue realizada para el proyecto ubicado en la calle Avenida Simón Bolívar No. 253, Colonia Chepevera, Monterrey, Nuevo León.
- Anexa copia de **Análisis de Estabilidad de Taludes**, de fecha Abril del 2018-dos mil dieciocho, firmado por los Ing. Gerardo Martínez de la Fuente con número de Cedula Profesional 9027136, manifestando ser responsable de dicho análisis, realizado



para el proyecto ubicado en la calle Avenida Simón Bolívar No. 253, Colonia Chepevera, Monterrey, Nuevo León, anexando escrito por el que se hace responsable del estudio de estabilidad de taludes para el proyecto.

- Anexa copia de **Estudio Geológico**, elaborado de fecha Abril del 2018-dos mil dieciocho, firmado por los Ing. Gerardo Martínez de la Fuente con número de Cedula Profesional 9027136, responsable del estudio de Geológico, en el que se concluye que no existe riesgo alguno en la zona donde se pretende desplantar el proyecto, en la calle Avenida Simón Bolívar No. 253, Colonia Chepevera, Monterrey, Nuevo León.
- Anexa copia de **Estudio Hidrológico**, de fecha Abril del 2018-dos mil dieciocho, firmado por los Ing. Gerardo Martínez de la Fuente con número de Cedula Profesional 9027136, responsables del estudio de Hidrológico, conceptual donde no existe riesgo alguno por inundación al interior del predio, siempre y cuando se consideren las recomendaciones emitidas dentro del estudio, para el predio ubicado en la calle Avenida Simón Bolívar No. 253, Colonia Chepevera, Monterrey, Nuevo León.

**IX.-** 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, la suscrito 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 **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN)** así como **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS PARA (39) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR (27 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, para el inmueble ubicado en **SIMON BOLIVAR, No. 253, COLONIA CHEPEVERA**, jurisdicción de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **(70) 11-111-001**, el cual tiene una superficie total de 2,803.20 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 15,080.20 metros cuadrados, que al ser modificada resulta una construcción total de 14,919.39 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 6 al 6 de 6), 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	
ÁREA DEL TERRENO	2,803.20 m2
ÁREA DEL CONDOMINIO	2,803.20 m2
ÁREA TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	14,919.39 m2
AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	3,011.69 m2
ÁREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA	7,930.40 m2
AREA DE LOCALES	2,926.35 m2
AREA DE DÉPARTAMENTOS	2,564.02 m2
AREA DE BODEGAS	432.42 m2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	405.00 m2
TERRAZAS PRIVADAS	137.52 m2
TERRAZAS ASIGNADAS	737.09 m2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	728.00 m2
ÁREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA	970.57 m2
TERRAZAS PRIVADAS	679.03 m2
TERRAZAS ASIGNADAS	291.54 m2
ÁREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	8,900.97 m2





ÁREA COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA	1,566.50 m2
ÁREA COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	0.00 m2
ÁREA COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	1,566.50 m2
ÁREA COMÚN CUBIERTA	5,422.49 m2
ÁREA COMÚN DESCUBIERTA	2,041.12 m2
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	7,463.61 m2
<b>TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS</b>	<b>199</b>
LOCALES	39
DEPARTAMENTOS	27
BODEGAS	85
TERRAZAS PRIVADAS	18
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	30
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS A DEPARTAMENTOS	54
TOTAL CAJONES ESTACIONAMIENTO EXCLUSIVOS DE COMERCIO	115
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMUNES	17
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	216

**TERCERO.** - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 06 al 06 de 06 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO QUE ALBERGA HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR.

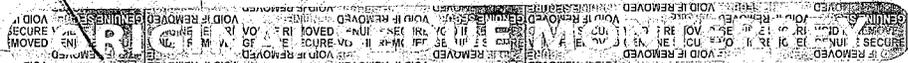
**CUARTO.**- Así mismo quedan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número No. **SEDUE 9286/2019**, de fecha 21-veintiuno de enero del 2019-dos mil diecinueve, con No. de Expediente Administrativo **L-000246-18**, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no 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 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 el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL QUE ALBERGA HABITACIONAL COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente para 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 **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y MULTIFAMILIAR**, sujetos 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 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 acordar la 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. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

  
  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Aaron Garcia Guerrero siendo las 09:18 horas del día 29 del mes de Septiembre del 2011.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.  
FIRMA Alexis  
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Aaron Garcia Guerrero  
FIRMA [Signature]

