



OFICIO No.: SEDUSO/23341/2023
EXP. ADM: R-000012-22

INSTRUCTIVO

**A BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
BANREGIO GRUPO FINANCIERO.
CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

[Redacted]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número R-000012-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo **R-000012-22**, formado con motivo de la solicitud presentada el 29-veintinueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, por la C. [Redacted], ostentada como apoderado legal de **BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, propietario del predio ubicado en **AVENIDA REVOLUCIÓN, NÚMERO 108, COLONIA BUENOS AIRES, EN MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el expediente catastral número **(70) 15-016-038**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO (LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y EL USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y CAMBIO) PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 35 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90 DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **4,588.031 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO (LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y EL USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y CAMBIO) PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 35 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90 DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. Para el trámite de **AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO**, se requiere cumplir con lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, siendo los requisitos señalados en el artículo 319, fracción VI incisos:

a) **Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;**

1. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Proyecto de Ventas en Condominio (Régimen en Condominio Vertical para 20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y



ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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 por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No.: SEDUSO/23341/2023
EXP. ADM: R-000012-22

Multifamiliar 90 Departamentos), con fecha 29-veintinueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, firmada por la C. [REDACTED] como apoderada de la Institución denominada "BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO".

2. Presenta escrito libre de solicitud de trámite para solicitar la autorización para el trámite de Proyecto de Ventas en Condominio (20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar 90 Departamentos), para el lote identificado con el número de expediente catastral: 15-016-038, ubicado en avenida Revolución, número 108, colonia Buenos Aires del municipio de Monterrey, Nuevo León, firmado por la [REDACTED] como apoderada legal de la sociedad denominada "BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO".

b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;

1. Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos (1 de 5 al 5 de 5) que contiene la resolución de fecha de fecha 16-dieciseis de junio del 2020-dos mil veinte, mediante la cual, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, bajo el número de oficio SEDUE 14130/2020, y con número de expediente administrativo L-000484-18, autorizó las Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para 20-veinte Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, 04-cuatro restaurantes y multifamiliar (90-noventa unidades), para el inmueble ubicado en avenida Revolución, sin número, colonia Buenos Aires, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 15-016-038, con una superficie total de 4,588.031 metros cuadrados, y con un área de construcción autorizada en este proyecto de 29,658.69 metros cuadrados.
2. Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos (1 de 7 al 7 de 7) que contiene la resolución de fecha de fecha 11-once de noviembre de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, bajo el número de oficio SEDUSO 20613/2022, y con número de expediente administrativo L-000091-22, autorizó las Licencias Municipales de Construcción (Modificación de Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20-veinte Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y multifamiliar (90-noventa Departamentos), para el inmueble ubicado en Avenida Revolución, número 108, colonia Buenos Aires, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 15-016-038, con una superficie total de 4,588.031 metros cuadrados, y con un área de construcción autorizada en este proyecto de 29,885.06 metros cuadrados.

c). - Plano de proyecto de ventas en condominio;

1. Presenta juego de planos oficiales correspondientes al trámite de Proyecto de Ventas en (Régimen en Condominio Vertical para un Edificio de 20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar 90 Departamentos), en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 15-016-038, ubicado en la avenida Revolución, número 108, colonia Buenos Aires, en Monterrey Nuevo León.

d). - Programa y presupuesto de obra;

1. Programa y presupuesto de obra (2022), por la cantidad de \$ 216,262,268.65.

e). - Título que acredite la propiedad del predio;





OFICIO No.: SEDUSO/23341/2023
EXP. ADM: R-000012-22

1. Presenta copia simple del Fideicomiso número 851-01289, de fecha 17-dieciséis de agosto de 2016-dos mil dieciséis, celebrado entre las personas físicas y morales: ██████████ Desarrollos DAGS Sociedad Comercial S.A. de C.V.; SICARMA, S. DE R.L. DE C.V.; ██████████ Desarrollos Revolución, S.A.P.I. de C.V., Impulsora Comercial VO, S.A. de C.V. Inmuebles 212, S.A.P.I. de C.V. y RE11, S.A. de C.V., siendo los Fideicomitentes y Fideicomisarios y BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, siendo la Fiduciaria.
2. Escritura Pública número 32,266-treinta y dos mil doscientos sesenta y seis, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE PARTE ALICUOTA DE INMUEBLE (donde la sociedad denominada PLAXSA INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquiere 2/3-dos terceras partes del predio), Inscripción 8910, Volumen 294, Libro 357, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 14-catorce de octubre del 2016-dos mil dieciséis; respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 15-016-038.
3. Escritura Pública Número 33,317-treinta y tres mil trescientos diecisiete, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún días del mes de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 26-veintiséis con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE PARTE ALICUOTA DE INMUEBLE (donde el BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 851-01289, adquiere las 2/3-dos terceras partes del predio), registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 3589, Volumen 297, Libro 144, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 28-veintiocho de abril del 2017-dos mil diecisiete; respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 15-016-038.
4. Escritura Pública número 33,320-treinta y tres mil trescientos veinte, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún días del mes de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 26-veintiséis con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, la cual contiene un CONVENIO DE APORTACIÓN DE INMUEBLE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 851-01289 (donde el C. ██████████ aporta el 33.34%-treinta y tres punto treinta y cuatro por ciento del predio), registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 3298, Volumen 297, Libro 132, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 06-seis de abril del 2017-dos mil diecisiete; respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 15-016-038.

f). - Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

1. Presenta Certificado de Gravamen de fecha 10-diez de noviembre de 2022-dos mil veintidós, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad, en la Primera Cabecera Distrital con residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está hipotecada a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, bajo el Número 3394, Volumen 198, Libro 136, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, con fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DE 2. Presenta carta con fecha 23-veintitrés de noviembre de 2022-dos mil veintidós, emitida por BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



mediante la cual informan lo siguiente: "...nos permitimos manifestar que esta Institución no tiene inconveniente para que, respecto de los inmuebles antes descritos, se realicen las gestiones correspondientes a fin de que se lleve a cabo la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, en término sustancialmente iguales al Proyecto de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio que se agrega al presente documento como Anexo "1" y el cual va firmado por las partes, lo anterior en el entendido de que la Hipoteca constituida en los instrumentos Públicos antes citados, subsistirá íntegramente sobre los inmuebles en cuestión."

g). - Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;

1. Oficio 22311/SEDUSO/2023, de fecha 18-dieciocho de abril de 2023-dos mil veintitrés, emitido por esta Secretaria, en el que se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción, siendo notificado al C [REDACTED] con un monto a garantizar de \$ 38,927,208.35. Lo anterior, de conformidad con el artículo 319, fracciones VI, inciso g) y VII, de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
2. Mediante escrito presentado ante esta Secretaria en fecha 28-veintiocho de abril de 2023-dos mil veintitrés, el apoderado legal de "BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO para el Fideicomiso 851-01289, manifiesta haber dado cumplimiento al oficio 22311/SEDUSO/2023, de fecha 18-dieciocho de abril del 2023-dos mil veintitrés, allegando la Póliza de Fianza con número [REDACTED]
3. Presenta Póliza de fianza, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., identificada mediante número de fianza [REDACTED] con fecha de expedición 18-dieciocho de abril de 2023-dos mil veintitrés, con una vigencia al 17-diecisiete de abril de 2024-dos mil veinticuatro, por un monto de \$38,927,208.35 "A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN Y/O DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN Y/O SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE" (sic).

h). - Proyecto jurídico del régimen en condominio;

1. Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical denominado "LIVO", localizado en la avenida Revolución, número 108, en la colonia Buenos Aires, el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 15-016-038.

i). - Tarjetón del impuesto predial al corriente;

1. Presenta copia simple de recibo oficial con folio: 345E-3820 con fecha de pagado del 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de impuesto predial 2023, para los bimestres 1 y 2, para el predio identificado con el número de expediente catastral 15-016-038, ubicado en la avenida Revolución, número 108, en la colonia Buenos Aires de Monterrey, Nuevo León.
2. Presenta copia simple de recibo oficial con folio: 345E-3821, con fecha de pagado del 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de impuesto predial 2023, para los bimestres 3 y 4, para el predio identificado con el número de expediente catastral 15-016-038, ubicado en la avenida Revolución, número 108, en la colonia Buenos Aires de Monterrey, Nuevo León.

4/11



OFICIO No.: SEDUSO/23341/2023
EXP. ADM: R-000012-22

3. Presenta copia simple de recibo oficial con folio: 345E-3822 con fecha de pagado del 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de impuesto predial 2023, para los bimestres 5 y 6, para el predio identificado con el número de expediente catastral 15-016-038, ubicado en la avenida Revolución, número 108, en la colonia Buenos Aires de Monterrey Nuevo León.

j). - Pago de los derechos correspondientes; y

1. Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la Licencia solicitada.

k). - Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.

1. Presenta copia simple de escritura número 1,871-mil ochocientos setenta y uno, pasada ante la fe del Lic. Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 14-catorce de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, respecto a la constitución de la Institución de Banca Múltiple "Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, inscrita bajo el Número 799, Folio 239, Volumen 412, Libro 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 03-tres de mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.
2. Presenta copia simple de escritura pública número 2,101-dos mil ciento uno, de fecha 06-seis de diciembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto del cambio de nombre de la institución de Banca Múltiple, quedando como BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO.
3. Presenta copia simple de escritura pública número 35,117-treinta y cinco mil ciento diecisiete, de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto a la denominación de la sociedad, quedando como BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO.
4. Presenta copia simple de escritura pública número 23,490-veintitrés mil cuatrocientos noventa, de fecha 09-nueve de diciembre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto del otorgamiento de poderes de BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, a favor de la C. [REDACTED]
5. Presenta copia simple de escritura pública número 38,956-treinta y ocho mil novecientos cincuenta y seis, de fecha 22-veintidós de agosto de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto del otorgamiento de poderes de BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, en su carácter de Institución Fiduciaria del Fideicomiso número 851-01289, a favor de los C.C. [REDACTED]
6. Presenta copia simple de escritura número 187,091-ciento ochenta y siete mil noventa y uno, de fecha 16-dieciséis de febrero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Titular de

ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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 por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No.: SEDUSO/23341/2023
EXP. ADM: R-000012-22

la Notaria Pública 151-ciento cincuenta y uno, de la Ciudad de México, respecto al otorgamiento de poderes de BANCO MERCANTIL DEL NORTE" S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, a favor de la C. [REDACTED] entre otros.

2. Otros documentos anexos.

- a) Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en el predio ubicado en avenida José [REDACTED] en el municipio de [REDACTED] expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.
- b) Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano número G36108271, de la C. [REDACTED] (Delegado Fiduciario de "BANCO REGIONAL, S.A. I.B.M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO en el Fideicomiso 851-01289).
- c) Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] (Apoderado de "BANCO REGIONAL, S.A. I.B.M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO en el Fideicomiso 851-01289).
- d) Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] (Apoderado Legal de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE).

3. Antecedentes.

- a) Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos (1 de 5 al 5 de 5), que contiene la resolución de fecha 16-dieciseis de junio de 2020-dos mil veinte, mediante la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de oficio SEDUE 14130/2020, y con número de expediente administrativo L-000484-18, autorizó las Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para 20-veinte Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, 04-cuatro restaurantes y multifamiliar (90-noventa unidades), para el inmueble ubicado en avenida Revolución, S/N, colonia Buenos Aires, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 15-016-038, con una superficie total de 4,588.031 metros cuadrados, y con un área de construcción autorizada en este proyecto de 29,658.69 metros cuadrados.
- b) Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos (1 de 7 al 7 de 7) que contiene la resolución de fecha 11-once de noviembre de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, bajo el número de oficio SEDUSO 20613/2022, y con número de expediente administrativo L-000091-22, autorizó las Licencias Municipales de Construcción (Modificación de Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20-veinte Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 35-treinta y cinco Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90-noventa Departamentos), para el inmueble ubicado en avenida Revolución, número 108, colonia Buenos Aires, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 15-016-038, con una superficie total de 4,588.031 metros cuadrados, y con un área de construcción autorizada en este proyecto de 29,885.06 metros cuadrados.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. 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, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones VII, 319 fracciones VI y VII, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo

6/11





OFICIO No.: SEDUSO/23341/2023
EXP. ADM: R-000012-22

Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Zonificación. - Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Numero 103, con fecha del 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACION SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA, dando frente a la avenida Revolución, clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, lo anterior, tomando en consideración los antecedentes relativos a los expedientes administrativos L-000484-18 y L-000091-22, de fechas 16-dieciséis de junio de 2020-dos mil veinte y 11-once de noviembre de 2022-dos mil veintidós, respectivamente.

TERCERO. Inspección física. - De acuerdo a la verificación ocular realizada por el arquitecto Carlos Andrés Bazaldua Mendoza, con número de gafete 212520, de fecha 03-tres de febrero del 2023-dos mil veintitres, al momento de la visita: *“En el predio visitado se pudo observar que el uso de suelo actual es de una edificación de vivienda multifamiliar, con sus usos complementarios como oficinas y comercio, actualmente se encuentra en construcción por lo que aún no se encuentran habilitados para habitar ni para sus otros usos(...) En el área de los departamentos no se han realizado modificaciones que influyan en el uso de suelo solicitado, en los pisos inspeccionados se pudo observar cotejando con el plano que los espacios corresponden en su totalidad con los autorizados en el plano(...) La edificación cuenta con 6 niveles de estacionamiento dos de ellos subterráneos y los otros 4 estructurados, dando entre los 6 un total de 380 cajones de estacionamiento ya indicados dentro de la propiedad(...) Corroborando con la visita y el avance de obra se puede estimar que el avance se encuentra alrededor del 85% ya que en algunas plantas los departamentos ya cuentan con acabados finales y mueblería fija colocada...”*

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

1. Áreas de la construcción.

Datos de la Construcción		
Construcción Autorizada:	29,885.06	M2
Total de Construcción:	29,885.06	M2
Datos de la Edificación:		
Total de Edificación Autorizada:	29,885.06	M2
Estacionamiento Cubierto:	6,271.01	M2
Cajones de Estacionamiento:	379-	Cajones

2. Áreas de la construcción. Total autorizado

NIVELES	(m2) Total	Distribución
SOTANO 2	Monterrey 2,995.47	Área de estacionamiento para 91-noventa y un cajones (2-dos compactos, 3-tres discapacitados y 86-ochenta y seis estándar), 11-once almacenes, montacargas, escalera y 2-dos elevadores, cisterna pluvial, cuarto de bombas, 2-dos cisternas de agua.

SOTANO 1	3,275.54	Área de estacionamiento para 73-setenta y tres cajones (5-cinco compactos, 5-cinco discapacitados y 63-sesenta y tres estándar), 1-un cuarto de equipos almacén, área de vigilancia, site, mantenimiento y oficina administración, comedor de empleados, escalera y 2-dos elevadores, montacargas 11-once almacenes, cuarto de basura y cuarto eléctricos y subestación.
PLANTA BAJA	2,078.03	Área de estacionamiento para 44-cuarenta y cuatro cajones (4-cuatro compactos, 8-ocho discapacitados y 32-treinta y dos estándar), 14-catorce almacenes, montacargas, cuarto de servicio, escaleras 2-dos elevadores. Lobby departamentos, baños H y M. 8-ocho locales comerciales y de servicios agrupados (cada uno con su área de almacén y baño), elevadores, escaleras. Rampas de acceso y salida vehicular y jardín.
NIVEL 1	3,176.78	Área de estacionamiento para 57-cincuenta y siete cajones (4-cuatro compactos y 53-cincuenta y tres estándar), 16-dieciséis almacenes, escalera, montacargas y elevadores.
NIVEL 2	3,171.20	Área de estacionamiento para 57-cincuenta y siete cajones (4-cuatro compactos y 53-cincuenta y tres estándar), 16-dieciséis Almacenes, escalera, montacargas y elevadores, 12-doce locales comerciales y de servicios agrupados (cada uno con su almacén y baño), escalera y elevadores.
NIVEL 3	3,032.30	Área de estacionamiento para 57-cincuenta y siete cajones, 16-dieciséis almacenes, escalera y elevadores. 13-trece Oficinas Administrativas, (oficinas 301 y 302 y 307 al 313 con terraza), elevadores y escalera.
NIVEL 4	1,780.37	Áreas de amenidades de departamentos: área de gimnasio, 5-cinco áreas sociales, 3-tres áreas recreativas, ludoteca, lobby, área recreativa con cocina bodega y sanitarios h. y m., cuarto eléctrico, cuarto de bombas, terrazas abiertas, área de asadores, alberca sin techar, sanitarios h y m., escaleras y elevadores, 12-doce Oficinas Administrativas (401 al 403 y del 407 al 412 con terraza), lobby oficinas, sanitarios h. y m. y elevadores y escalera.
NIVEL 5	1,277.11	4-cuatro Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), terraza sin techar, bodega, elevadores y escaleras. 9-nueve Oficinas Administrativas, lobby oficinas, área social para oficinas, terraza abierta, baños h y m, escalera, elevadores, comedor y terraza
NIVEL 6	813.78	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras, terraza de oficinas.
NIVEL 7	584.06	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 8	593.42	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 9	584.06	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 10	593.42	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 11	584.06	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 12	593.42	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 13	584.06	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 14	593.42	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 15	584.06	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 16	593.42	6-seis Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 17	450.86	4-cuatro Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños, 2-dos terrazas), bodega, elevadores y escaleras.



SEDA



OFICIO No.: SEDUSO/23341/2023
EXP. ADM: R-000012-22

NIVEL 18	429.25	4-cuatro Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños, 2-dos terrazas), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 19	429.25	4-cuatro Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 20	429.25	4-cuatro Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 21	429.25	4-cuatro Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 22	229.22	Áreas de sobrepaso de elevadores, cuarto técnico y Escalera.
Total	29,885.06	

3. Cuadro general de áreas para proyecto de ventas en condominio vertical.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL CONDOMINIO VERTICAL	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	4,588.031 M2
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL	391.570 M2
ÁREA NETA DE TERRENO PARA EL RÉGIMEN	4,196.461 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	29,885.060 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	2,735.190 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	16,897.080 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS CUBIERTAS	16,095.450 M2
LOCALES COMERCIALES	1,689.940 M2
OFICINAS	2,184.700 M2
VIVIENDA	7,559.130 M2
ALMACEN	1,058.380 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	55.500 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS ASIGNADOS	3,547.800 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS	801.630 M2
LOCALES COMERCIALES	0.000 M2
OFICINAS	403.450 M2
VIVIENDA	398.180 M2
ALMACEN	0.000 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	0.000 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS ASIGNADOS	0.000 M2
TOTAL DE ÁREAS COMÚNES DE TODO EL CONDOMINIO (Incluye Oficina de Administración del Inmueble)	16,637.080 M2

COMÚNES CUBIERTAS	13,789.610 M2
COMÚNES DESCUBIERTAS	2,847.470 M2
NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS	231 UNID.
LOCALES COMERCIALES	20 UNID.
OFICINAS	34 UNID.
VIVIENDA	90 UNID.
ALMACEN	84 UNID.
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO SIN ASIGNAR	3 UNID.
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	379
CAJONES CUBIERTOS	379
PRIVADOS INDIVIDUALES ASIGNADOS	263
PRIVADOS INDIVIDUALES	3
COMUNES	113

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 9 al 9 de 9 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 35 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90-DEPARTAMENTOS).

Nota: las 35 oficinas aprobadas en el antecedente quedan distribuidas en este acto de la siguiente forma 34 Oficinas Administrativas como unidades privadas y 1 Oficina de la Administración en área común.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN LAS VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO (LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y EL USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y CAMBIO) PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 35 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90 DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; respecto del inmueble ubicado en la avenida **REVOLUCIÓN, NÚMERO 108, COLONIA BUENOS AIRES, EN MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el expediente catastral número **(70) 15-016-038**, y con número de expediente administrativo **R-000012-22**.

SEGUNDO. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de acuerdo al artículo 319 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

10/11

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



Gobierno de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector).
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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 por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría de
Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/23341/2023
EXP. ADM: R-000012-22

TERCERO. Podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías, es decir, para la terminación de obras, por lo que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CUARTO. Una vez finalizadas las obras, deberá tramitar la constancia de terminación de obra y liberación de garantías, acreditando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO. 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 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 245, 249, 385 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 fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

SÉPTIMO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así administrativamente actuando, lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/VIPP/MACS/JEGH/JPPB

Lo que, notifico a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo las 17:00 horas del día 20 del mes de Junio del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Mauro Nuñez
No. DE GAFETE 72144
FIRMA _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
IDENTIFICACIÓN _____
FIRMA _____



