



OFICIO No.: SEDUSO/23492/2023  
EXP. ADM: R-000014-22

**INSTRUCTIVO**

**A FERTEL, S.A. DE C.V.  
CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

**PRESENTE. -**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número R-000014-22, 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 29-veintinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés. -----

**VISTO**, el expediente administrativo R-000014-22, formado con motivo de la solicitud presentada por el [REDACTED] ostentado como apoderado legal de **FERTEL, S. A. de C.V.**, propietaria del predio ubicado en la **CALLE 5 DE MAYO, NUMERO 947, ZONA CENTRO, EN MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el expediente catastral número (70) 02-025-007, 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 DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR 156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO, COMERCIO (LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000156-22**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **1,686.66 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas 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 DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR 156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO, COMERCIO (LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000156-22.**

**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 y escrito libre correspondientes al trámite de Régimen en Condominio Vertical para Multifamiliar (156 unidades tipo departamento), Comercio (Locales Comerciales tipo Tienda de





Especialidades) y Estacionamiento público o privado. para el predio identificado catastralmente con el expediente número 02-025-007, ubicado en la calle 5 de Mayo, número 947, zona centro, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, firmado por el C. [REDACTED] como apoderado Legal de Fertel, S.A de C.V., en su carácter de propietaria.

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

1. Presenta copia simple de instructivo y planos oficiales con número de oficio SEDUSO/20544/2022, emitidos dentro del expediente administrativo número L-000156-22, de fecha 10-diez de noviembre de 2022-dos mil veintidós, mediante los cuales, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, autoriza las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (156-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO), en el inmueble ubicado en la calle 5 de Mayo, número 947, esquina con Porfirio Díaz, en la Zona Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 02-025-007, con una superficie de 1,686.66 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 23,625.83 metros cuadrados, respecto de los cuales solamente se construyeron 23,366.57 metros cuadrados y donde se desea realizar una construcción de 1,475.80 metros cuadrados, para generar un total de 24,842.37 metros cuadrados.
2. Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos con número de oficio 14326/2020, emitidos dentro del expediente administrativo L-000044-20, de fecha 08-ocho de julio de 2020-dos mil veinte, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (156-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES Y ESTACIONAMIENTO PUBLICO O PRIVADO, en el inmueble ubicado en la calle 5 de Mayo, sin número, esquina con Porfirio Díaz, colonia Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 02-025-007, con una superficie total de 1,686.66 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 2,340.00 metros cuadrados, para posteriormente construir 23,625.83, metros cuadrados.

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

1. Presenta juego de planos con membrete oficial correspondientes al trámite de Régimen en Condominio Vertical para Multifamiliar (156 unidades tipo departamento), Comercio (Locales Comerciales tipo Tienda de Especialidades) y Estacionamiento Público o Privado en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-025-007, ubicado en la calle 5 de Mayo, número 947, zona centro, jurisdicción del municipio de Monterrey Nuevo León.

**d). - Programa y presupuesto de obra;**

1. Presenta programa, presupuesto de obra y escrito de proposición de pago de fianza de fecha 21-veintiuno de abril de 2023-dos mil veintitrés, por la cantidad de \$ 191,747,520.60.

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

1. Presenta copia certificada de fusión de fecha 03-tres de marzo de 2020-dos mil veinte, debidamente registrada por el Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Nuevo León, en la

2/10





OFICIO No.: SEDUSO/23492/2023  
EXP. ADM: R-000014-22

ciudad de Monterrey, Capital de Nuevo León, ante la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, registrada por Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1833, volumen 123, libro 37, sección auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de mayo de 2020-dos mil veinte, certificada bajo acta fuera de protocolo número 067/27,714/2022, ante la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito del estado, certifica documentos en fecha 23 de agosto de 2022.

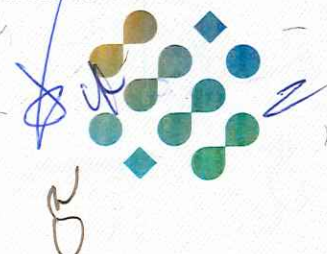
2. Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5247-cinco mil doscientos cuarenta y siete, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 17-diecisiete de agosto de 2018- dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notaria Público Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 10347, volumen 300, libro 414, sección Propiedad, unidad Monterrey de fecha 23-veintitrés de noviembre de 2018-dos mil dieciocho.
3. Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5248-cinco mil doscientos cuarenta y ocho, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 17-diecisiete de agosto de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notaria Público Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 8923, volumen 300, libro 357, sección Propiedad, unidad Monterrey de fecha 05-cinco de octubre de 2018-dos mil dieciocho.

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

1. Presenta Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, por medio del Registrador Publico de la Propiedad, del Primer Distrito Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual, certifica que la propiedad que nos ocupa, inscrita a favor de FERTEL S.A DE C.V reporta Hipoteca a favor de Banco Santander México, sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, por la cantidad de \$239,945,399.00 M.N pesos, inscrito bajo el número 1113, volumen 200, libro 45, sección Gravamen, unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2022-dos mil veintidós.
2. Presenta carta con fecha 29-veintinueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, emitida por BANCO SANTANDER MEXICO, S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO, mediante la cual dan el consentimiento y acuerdo de EL BANCO, en el que manifiestan que no existe inconveniente en que se lleve a cabo la constitución del régimen de propiedad en Condominio Vertical, respecto al inmueble ubicado en calle 5 de Mayo y Porfirio Díaz, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**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 22466/SEDUSO/2023, de fecha 25-veinticinco de abril de 2023-dos mil veintitrés, emitido por esta Secretaría, mediante el cual, se notificó a la arquitecta Nancy Mora, que se deberá garantizar por el faltante de la construcción con un monto a garantizar de \$ 34,514,553.71, lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VII incisos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.





2. Presenta Póliza de fianza, emitida por BERKLEY MÉXICO FIANZAS, identificada mediante número de fianza BKY-0399-0148821, con fecha de expedición "03/05/2023", por un monto de \$ 34,514,553.71, a favor de "MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN Y/O DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN Y/O SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE" (sic).
3. Mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 05-cinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por el apoderado legal de FERTEL, S.A. DE C.V., en el que manifiesta anexar la Fianza original número BKY-0399-0148821 de fecha 03-tres de mayo de 2023-dos mil veintitrés.

**h). - Proyecto jurídico del régimen en condominio;**

1. Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical denominado "ICONICAH", localizado en la calle 5 de Mayo, número 947, Colonia Centro, Jurisdicción del municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-025-007.

**i). - Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

1. Presenta copia simple de recibo oficial con folio 382E-3038, con fecha de pagado 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del impuesto predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 02-025-007, ubicado en la calle 5 de mayo, número 947, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

**j). - Pago de los derechos correspondientes; y**

1. Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizado lo solicitado.

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

1. Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,151-cinco mil ciento cincuenta y uno, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, de fecha 02-dos de agosto de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 67 sesenta y siete, de la cual es titular la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, que comparecieron los señores Luis Fernando Ortega Hernández y Rafael Bustamante Ortega en sus propios derechos, celebran acto jurídico consistente en la constitución de la sociedad denominada "FERTEL", debiendo ser seguida esta denominación de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
2. Presenta copia simple de Escritura Pública número 14,495-catorce mil cuatrocientos noventa y cinco, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, de fecha 16-dieciséis de junio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 67 sesenta y siete de la cual es titular la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, que comparecieron los señores [REDACTED] en representación de la Sociedad denominada "FERTEL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que ocurre para el efecto de otorgar poder general administración a favor del señor [REDACTED] así como poder administración y poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y administración laboral a favor de los señores [REDACTED]





Gobierno  
de  
—  
Monterrey

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.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/23492/2023  
EXP. ADM: R-000014-22

3. Presenta Carta Poder Simple de fecha 30-treinta de noviembre del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual el C. [REDACTED] como apoderado legal de Fertel, S.A. de C.V., otorga poder a favor de [REDACTED]
  4. Presenta copias simples de las identificaciones de los C. C. [REDACTED]
2. **Otros documentos anexos.**
- a) Presenta copia simple de comprobante de domicilio recibo expedido por la Comisión Federal de Electricidad para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en la siguiente dirección, Av. Lázaro Cárdenas N°208 Piso 3 Colonia. Residencial San Agustín.
  - b) Presenta 8 Fotografías del predio.
3. **Antecedentes.**
- a) Presenta copia simple de instructivo y planos oficiales con número de oficio SEDUSO/20544/2022, emitidos dentro del expediente administrativo número L-000156-22, de fecha 10-diez de noviembre de 2022-dos mil veintidós, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, autorizó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (156-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO ( LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO)**, en el inmueble ubicado en la calle 5 de Mayo, número 947, esquina con Porfirio Díaz en la zona centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 02-025-007, con una superficie de 1,686.66 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 23,625.83 metros cuadrados, respecto de los cuales solamente se construyeron 23,366.57 metros cuadrados y donde se desea realizar una construcción de 1,475.80 metros cuadrados, para generar un total de 24,842.37 metros cuadrados.
  - b) Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos con número de oficio 14326/2020, emitidos dentro del expediente administrativo número L-000044-20, de fecha 08-ocho de julio de 2020-dos mil veinte, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (156-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES Y ESTACIONAMIENTO PUBLICO O PRIVADO**, en el inmueble ubicado en la calle 5 de Mayo, sin número, esquina con Porfirio Díaz, colonia Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 02-025-007, con una superficie total de 1,686.66 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 2,340.00 metros cuadrados, para posteriormente construir 23,625.83, 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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
EL CONTROL Y MONITOREO,  
ACTIVIDADES DE SERVICIO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

5/10

6033

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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-quince de agosto de 2014-dos mil catorce 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, Nuevo León, el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha del 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**.

**TERCERO. Inspección física.** - De acuerdo a la verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 21-veintiuno de abril de 2023-dos mil veintitrés, se pudo constar "...que tras constituirme en el inmueble de referencia puede constar que aún no se da uso alguno, aún continúan los trabajos de construcción (obra nueva), la distribución, así como las instalaciones encontradas si corresponden a multifamiliar y locales comerciales con su respectiva área de estacionamiento, Tras recorrer la edificación, puede constar que la distribución encontrada, así como los m2. De construcción si corresponden a lo referido en el plano del proyecto presentado, si se respetan los m2. De construcción, niveles, accesos, áreas libres en planta baja se trabaja en la habilitación de las áreas comerciales, cinco niveles con espacios para estacionamientos, un área de amenidades y el resto de la torre con uso habitacional multifamiliar, el total de los trabajos si se desarrollan dentro de los límites del predio, aún se encuentra instalada la torre-grúa así como el montacargas para empleados, en cuanto a los elevadores finales del edificio estos aún no se encuentran instalados aunque parte de los equipos ya se encuentran en el lugar, Los niveles que se destinaron para estacionamientos ya se encuentran terminados, aún falta el dibujar los cajones de estacionamiento e instalar la señalética de estos niveles. El 65 por ciento del nivel 23 así como el resto de los niveles hasta el 27 se encuentran en la etapa de columnas y losas, aún no existe distribución y si se encuentran algunas tomas de instalaciones en losas, del nivel 23 hacia la planta baja los trabajos se encuentran en diferentes etapas constructivas, a partir del nivel 21 hacia la planta baja existe instalada la fachada prefabricada del edificio, los muros divisorios de los departamentos se encuentran terminados y del nivel 14 hacia la planta baja ya se cuenta con pisos, cancelerías, plafones, tabla roca así como las instalaciones, el nivel de amenidades se encuentra en la etapa de obra gris, en el único nivel en que se continua con la construcción de m2. De construcción es el nivel de azotea ya que falta la instalación de una cubierta metálica la cual suma un área de 483.00 m2. La cual cubrirá el hueco al centro del edificio que se genera por el diseño del mismo, considerando lo referido y con estos números se puede estimar un avance del proyecto del 85 por ciento."

**CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.**

**1. Áreas de la construcción.**

<b>Datos de la Construcción</b>		
Construcción Autorizada:	24,842.37	M2
<b>Total de Construcción:</b>	<b>24,842.37</b>	<b>M2</b>
<b>Datos de la Edificación:</b>		
<b>Total de Edificación Autorizada:</b>	<b>24,842.37</b>	<b>M2</b>
<b>Estacionamiento Cubierto:</b>	<b>7,721.43</b>	<b>M2</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>178- cajones</b>	

6/10



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

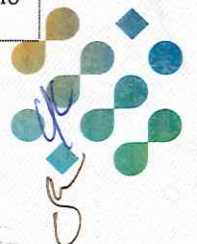
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMUNIDAD Y PROCIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





**2. Áreas de la construcción. Total autorizado**

	<b>Autorizada</b>	<b>Totales</b>	<b>Desglose De Áreas</b>
Sótano	207.10	<b>207.10</b>	Cisterna
Planta Baja	1544.75	<b>1544.75</b>	Acceso, caseta de vigilancia, recepción, 06-seis locales, 13-trece bodegas, cisterna, cuarto de máquinas, planta de emergencia, subestación, cuarto de basura, área de servicio, elevadores, cubo de instalaciones, escaleras, 08-ocho cajones cubiertos.
Nivel E1	1412.33	<b>1412.33</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, 01-un local, lavandería, 08-ocho bodegas, 35-treinta y cinco cajones cubiertos.
Nivel E2	1409.56	<b>1409.56</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, 07-siete bodegas, 39-treinta y nueve cajones cubiertos.
Nivel E3	1409.56	<b>1409.56</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, 07-siete bodegas, 39-treinta y nueve cajones cubiertos.
Nivel E4	1406.81	<b>1406.81</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, 06-seis bodegas, 39-treinta y nueve cajones cubiertos.
Nivel E5	538.42	<b>538.42</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, doble altura, 18-dieciocho cajones cubiertos.
Nivel E6 Amenidades	1067.81	<b>1067.81</b>	Elevadores, escaleras, baños, amenidades, asadores, alberca, yoga, gym, box, pet park, entre otros.
Nivel N7	303.32	<b>303.32</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 02-dos departamentos.
Nivel N8	559.26	<b>559.26</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 08-ocho departamentos.
Nivel N9	705.19	<b>705.19</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 06-seis departamentos.
Nivel N10	829.02	<b>829.02</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 10-diez departamentos.
Nivel N11	855.70	<b>855.70</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 8-ocho departamentos.
Nivel N12	829.02	<b>829.02</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 10-diez departamentos.
Nivel N14	855.70	<b>855.70</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 8-ocho departamentos.
Nivel N15	829.02	<b>829.02</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 10-diez departamentos.
Nivel N16	855.70	<b>855.70</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 8-ocho departamentos.





Nivel N17	829.02	<b>829.02</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 10-diez departamentos.
Nivel N18	855.70	<b>855.70</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 8-ocho departamentos.
Nivel N19	829.02	<b>829.02</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 10-diez departamentos.
Nivel N20	855.70	<b>855.70</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 8-ocho departamentos.
Nivel N21	829.02	<b>829.02</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 10-diez departamentos.
Nivel N22	855.70	<b>855.70</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 8-ocho departamentos.
Nivel N23	829.02	<b>829.02</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 10-diez departamentos.
Nivel N24	855.70	<b>855.70</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 8-ocho departamentos.
Nivel N25	747.29	<b>747.29</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 06-seis departamentos.
Nivel N26	584.76	<b>584.76</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 04-cuatro departamentos.
Nivel N27	421.66	<b>421.66</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 04-cuatro departamentos, terrazas.
Azotea	731.51	<b>731.51</b>	Cubierta de elevadores, escaleras y terraza.
<b>Total</b>	<b>24,842.37</b>	<b>24,842.37</b>	-----

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

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
ÁREA TOTAL DEL TERRENO			1,686.66 M2
ÁREA NETA PARA EL CONDOMINIO			1,686.66 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA			24,842.37 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA			1,607.761 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)			16,786.187 M2
<b>CUBIERTA:</b>			
		DEPARTAMENTOS	12,309.276 m2
		BALCONES ASIGNADOS	561.036 m2
		TERRAZAS ASIGNADAS	65.812 m2
	RESIDENCIALES	BODEGAS	156.78 m2
		CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	2,739.60 m2
		CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	198.45 m2
		LOCALES	406.382 m2
	COMERCIALES	BODEGAS	0.000 m2
		CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	0.000 m2
			16,030.954
			406.382
<b>DESCUBIERTA:</b>			
			348.851 M2
	RESIDENCIALES	TERRAZAS RESIDENCIALES ASIGNADAS	348.851 m2
	COMERCIALES	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	0 m2



*Handwritten signature and initials in blue ink.*





OFICIO No.: SEDUSO/23492/2023  
EXP. ADM: R-000014-22

<b>ÁREA TOTAL COMÚN DE USO EXCLUSIVO DEL GRUPO RESIDENCIAL (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)</b>				8,479.478 M2
<b>CUBIERTA:</b>		7,452.408 m2		
<b>DESCUBIERTAS</b>		1,027.070 m2		
<b>ÁREA TOTAL COMÚN DE USO EXCLUSIVO DEL GRUPO COMERCIAL (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)</b>				81.000
<b>CUBIERTA:</b>		44.888		
<b>DESCUBIERTAS</b>		36.112		
<b>ÁREA TOTAL COMÚN GENERAL (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)</b>				1,103.465 M2
<b>CUBIERTA</b>		907.737 m2		
<b>DESCUBIERTAS</b>		195.728 m2		
<b>NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS</b>				220 UNIDADES
RESIDENCIALES	DPTOS.	156	213	
	BODEGAS	41		
	CAJONES DE ESTACIONAMIENT	16		
COMERCIALES	LOCALES	7	7	
	BODEGAS	0		
	CAJONES DE ESTACIONAMIENT	0		
<b>TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS</b>				178
<b>CAJONES CUBIERTOS</b>				
	PRIVADOS RESIDENCIALES		172	
	PRIVADOS COMERCIALES		0	
	COMUNES DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL		1	
	COMUNES DE USO EXCLUSIVO COMERCIAL		0	
	COMUNES GENERALES		5	
<b>CAJONES DESCUBIERTOS</b>				0

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, 10 de 12, 11 de 12 y 12 de 12 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR (156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), COMERCIO: LOCALES COMERCIALES (TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO).

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 DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR 156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO, COMERCIO (LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000156-22;** respecto del inmueble ubicado en la calle 5 DE MAYO, NÚMERO 947, ZONA CENTRO, EN MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el expediente catastral número (70) 02-025-007, y con número de expediente administrativo R-000014-22.

**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.

9/10





**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.



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

**ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS**  
DIRECCION GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARIA 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 12:00 horas del día 04 del mes de Julio del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Ingrid Nuñez

No. DE GAFETE 72144

FIRMA \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_