



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO NO.1451028540, y BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, I.B.M. INVEX, GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 4414. Domicilio: Padre Mier No. 1545 interior 502, Poniente, Colonia María Luisa Monterrey, Nuevo León. Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000140-23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
--VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000140-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 14-catorce de julio del año 2023-dos mil veintitrés, por el Representante Legal de la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO NO.1451028540, y BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, I.B.M. INVEX, GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 4414, propietarios de los inmuebles ubicados en la calle Avenida Luis G. Sada (Antes Servicio Postal) No-202 Colonia Regina del Municipio de Monterrey, identificados con los expedientes catastrales número 70) 16-019-101, 70) 16-019-102, 70) 16-019-103, 70) 16-019-104, 70) 16-019-105 y 70) 16-019-106, conformando de una superficie de 9,677.88 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN), USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 305 A 331-UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) EN MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS Y AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE REGIMEN EN CONDOMINIO (VÉRTICAL) DE LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 1 Y TORRE 2 DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL, PREVIAMENTE AUTORIZADO. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse y;

RESULTANDO

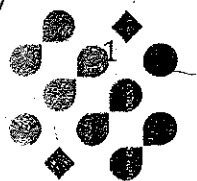
PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160 Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
II. TIPO 2: Construcción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de 1,014.98 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4b.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que: "...**Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:**

Considerando que la Regularización de construcción es de 1,014.98 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4b, por lo que le resultan aplicables los requisitos-número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

Presenta Solicitud de trámite firmada por los C.C. Enrique Javier Garza Cisneros y Emmanuel Alejandro Díaz Báez como delegados Fiduciarios de la Institución denominada "SCOTIABANK INVERLAT, S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA FID. 1451028540 y las C.C Maria, Beatriz Sáenz González y Karla Máyela Flores Castillo como delegados Fiduciarios de la Institución denominada "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO FID. 4414, en su carácter de propietarios del predio ubicado en la Avenida Luis G. Sada (antes Servicio Postal) número 202, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 16-019-101, 16-019-102, 16-019-103, 16-019-104, 16-019-105 y 16-019-106, a través de la cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN), USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 305 A 331-UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) EN MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS Y LA AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE REGIMEN EN CONDOMINIO (VERTICAL) DE LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 1 Y TORRE 2 DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL PREVIAMENTE AUTORIZADO; signado también por el Director responsable de Obra Arq. Jorge Alejandro Estévez Ancira, con cédula profesional 1087498, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito presentado; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;

• Presenta copia simple de Instructivo y planos, mediante Oficio No. SEDUE 17407/2021, con No. de Expediente Administrativo L-000099-21, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Licencia Municipal Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar (Aumento 124 a 305 - viviendas), y disminuyendo Locales Comerciales y Servicios Agrupados (de 25 a 15), para el predio con superficie de terreno de 9,677.86 metros cuadrados y una construcción autorizada de 22,791.40 metros cuadrados, ubicado en la calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara) número 202, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey, N.L., identificado con el expediente catastral (70) 16-019-052.

4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;

Monterrey
2021 2024

COMISIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
EFICIENTE
Y SOSTENIBLE
del Desarrollo Urbano Sostenible



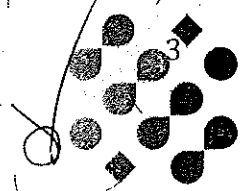
- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 15 AL 15 de 15) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C. C. Enrique Javier Garza Cisneros y Emmanuel Alejandro Díaz Báez como Delegados Fiduciarios de la Institución denominada "SCOTIABANK INVERLAT, S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FID. 1451028540 y las C.C. Maria Beatriz Sáenz Gonzalez y Karla Máyla Flores Castillo como delegados Fiduciarios de la Institución denominada "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO FID. 4414, en su carácter de propietarios, Director responsable de Obra Arq. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] y Asesor en Seguridad Estructural Ing. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] sobre el predio que nos ocupa.

5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

Para acreditar la propiedad presenta las siguientes escrituras:

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 18,067-dieciocho mil sesenta y siete, de fecha a los 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN**, a favor de la Fiduciaria la Institución denominada "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FID. 1451028540; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 4172, Volumen 300, Libro 167, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho.
- Presenta Acta Fuera de Protocolo No. 075/66,538/18 de fecha a los 13-trece días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública No. 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, que contiene Escrito de fecha dirigido al Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual indican la descripción correcta del predio identificado con el número de expediente catastral 16-019-052, con relación a los puntos, medidas, rumbos colindancias y superficie para una **Rectificación de Medidas**, con una superficie resultante de 9,677.86 metros cuadrados; misma que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4772, Volumen 119, Libro 96, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 08 de agosto del año 2018-dos mil dieciocho.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 22,922-vientidos mil novecientos veintidós, de fecha a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un **PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y REEXRESIÓN TOTAL DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN** a favor de la Fiduciaria la Institución denominada "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT DIVISIÓN FIDUCIARIA; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 1668; Volumen 145, Libro 67, Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Monterrey, de fecha 23-veintitres de julio del año 2020-dos mil veinte.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 24,548-vienticuatro mil quinientos cuarenta y ocho de fecha a los 13-trece días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un **SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN** a favor de la Fiduciaria la Institución denominada "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 627, Volumen 147, Libro 26, Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de febrero del año 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 24,586-veinticuatro mil quinientos ochenta y seis, de fecha a los 20-veinte días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez

DIRECCIÓN GENERAL DE ASISTENCIA JURÍDICA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un **CONSTITUCIÓN DE UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL MIXTO, sobre el PROYECTO denominado "EL PATRIOTA"**, a favor de LA FIDUCIARIA la Institución **"SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, SCOTIABANK INVERLAT**; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 5905, Volumen 309, Libro 237, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 23-veintitres de junio del año 2021-dos mil veintiuno.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 26,937-veintiseis mil novecientos treinta y siete, de fecha a los 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO, ADMINISTRACIÓN FUENTE DE PAGO Y GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4414**, a favor de EL FIDUCIARIO la Institución **"BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1652, Volumen 312, Libro 67, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de febrero del año 2022-dos mil veintidós. Con respecto a la AREA PRIVATIVA TORRE 1 denominado PLAZA BANDERA,

Para acreditar el interés que le asiste, anexa lo siguiente:

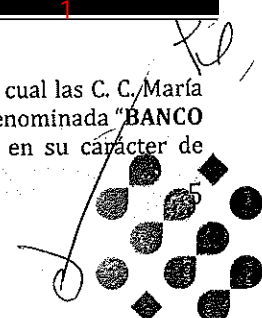
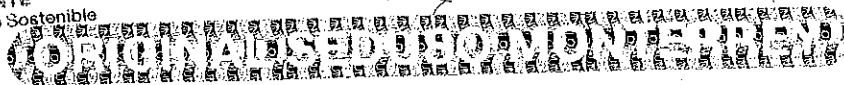
- Presenta copia simple de Escritura número 310, de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Mena Castillo, Notario Público Número 7-siete, en ejercicio del Estado de Chihuahua, la cual contiene la **CONSTITUCIÓN** de una Institución denominada **"BANCO COMERCIAL MEXICANO", S.A.**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Morelos, Estado de Chihuahua, el 24-veinticuatro de mayo de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, bajo el número 42-cuarenta y dos, a folios 282-doscientos ochenta y dos al 299-doscientos noventa y nueve del libro 17-diecisiete de la Sección Especial de Comercio.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 23,395-veintitres mil trescientos noventa y cinco, de fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número 195-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal, la cual contiene el cambio de denominación de **BANCO INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT** para quedar como **"SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**; inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 198867 de fecha 31-treinta y uno del mes de enero del año 2001-dos mil uno.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 35,445-treinta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y cinco, de fecha 1º-primero del mes de junio del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número 195-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal, la cual contiene la **DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y EL OTORGAMIENTO DE FACULTADES Y PODERES** de **"SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**; mediante el cual otorga diversos poderes entre otros al C. **Emmanuel Alejandro Díaz Báez**, inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 198867 de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del año 2007-dos mil siete.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 20,494-veinte mil cuatrocientos noventa y cuatro, de fecha a los 26-veintiseis días del mes de febrero del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número 195-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal, la cual contiene **EL OTORGAMIENTO DE PODERES** de **"BANCO INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT**; mediante el cual otorga diversos poderes entre otros al C. **Enrique Javier Garza Cisneros**, inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 198867 de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 1999-mil novecientos noventa y nueve.
- Presenta copia simple de Escritura Número 157,391-ciento cincuenta y siete trescientos noventa y uno, de fecha a los 23-veintitres días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Número 138-ciento treinta y ocho, México Distrito Federal, la cual contiene la **CONSTITUCIÓN** de una Institución denominada **"BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA**

Gobierno de
Monterrey
2021-2024



MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO; Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 187201 de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro.

- Presenta copia simple de Escritura Número 44,956-cuarenta y cuatro mil novecientos cincuenta y seis, en la Ciudad de México, de fecha a los 19-diecinueve días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado Alberto T. Sánchez Colín, Notario Número 83-ochenta y tres, de la ciudad de México, mediante la cual "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representada por él Lic. Eduardo Fernández García Travesi, otorga Poder General para Actos de Administración, a favor del C. Luis Felipe Villarreal Vargas.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 16,517-dieciseis mil quinientos diecisiete, de fecha a los 21-veintiun días del mes de febrero del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaria Número 138-ciento treinta y ocho, México Distrito Federal, la cual contiene EL NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS FIDUCIARIOS DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO; mediante el cual otorga diversos poderes entre otros al C. Mario Rafael Esquivel Perpuli, Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 187201 de fecha 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2007-dos mil siete.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 13,787-trece mil setecientos ochenta y siete, de fecha a los 08-ocho días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Martín Bernardo Rodríguez Hernández, Titular de la Notaria Número 171-ciento setenta y uno, del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, la cual contiene LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO; mediante el cual otorga diversos poderes entre otros a la C. María Beatriz Sáenz Gonzalez, Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 187201 de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 57,218-cincuenta y siete mil doscientos dieciocho, de fecha a los 11-once días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Doctor en Derecho Miguel Ángel Espindola Bustillos, Notario Titular de la Notaria Número 120-ciento veinte, en la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, la cual contiene LA PROTOCOLIZACIÓN PARCIAL DEL ACTA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE ACCIONISTAS DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO; mediante el cual otorga diversos poderes entre otros a la C. Karla Mávela flores castillo, Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 187201 de fecha 11-once días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de Escritura Número 16,750, de fecha a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Titular de la Notaria Pública Número 12-doce, con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León, la cual contiene la CONSTITUCIÓN de una sociedad denominada "DÓN DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y el nombramiento como Administrador Único y el Otorgamiento de Diversos Poderes al C. Hernán Saldívar Maldonado; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Registrado bajo el número 4659, Volumen 427, Libro número 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección Comercio, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 1995-mil novecientos noventa y cinco.
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual los C. C. Emmanuel Alejandro Díaz Báez y Enrique Javier Garza Cisneros como delegados Fiduciarios de la Institución denominada "SCOTIABANK INVERLAT, S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA, fiduciaria del fideicomiso 1451028540, otorga poder a favor de los C.C. [redacted] y Arq. [redacted] y como testigos los C.C. [redacted]
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 17-dieciséis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual las C. C. María Beatriz Sáenz Gonzalez y Lic. Karla Mávela Flores Castillo como delegados Fiduciarios de la Institución denominada "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de



fiduciario del fideicomiso 4414, otorga poder a favor de los C.C. Lid [REDACTED]

[REDACTED] y como testigos los C.C. [REDACTED]

- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Federal Electoral del C. Emmanuel Alejandro Díaz Báez (Delegado Fiduciario de "SCOTIABANK INVERLAT, S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT), con número de identificación [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Enrique Javier Garza Cisneros (Delegado Fiduciario de "BANCO INVERLAT, S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO INVERLAT), con número de identificación [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Luis Felipe Villarreal Vargas (apoderado de "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT), con número de identificación [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Mario Rafael Esquivel Pernuli (Delegado Fiduciario de "BANCO INVEX, S.A.I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO), con número de identificación [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. María Beatriz Sáenz Gonzalez (Apoderada General para ejercer Actos de Dominio) "BANCO INVEX, S.A.I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO), con número de identificación [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Karla Májela Flores Castillo (Apoderada General para ejercer Actos de Dominio) "BANCO INVEX, S.A.I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO), con número de identificación [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Hernán Saldívar Maldonado (Administrador Único y apoderado General de la Sociedad Mercantil denominada "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE S.A. DE C.V.), con número de identificación [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] (Gestor), con número de identificación [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Cedula Profesional**, expedida por la Dirección de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública del C. [REDACTED] (Gestor y Director Responsable de Obra), con número de Cédula [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación** oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] (Testigo), con número de identificación [REDACTED]

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1301 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L101 AP T1, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-101.
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1304 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L102 AP T2, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-102.

Gobierno de Monterrey 2021 2024

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



- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1300 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L103 AP T3, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-103.
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1986 de fecha a los 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L104 AP T4, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-104.
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1302 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L105 AP T5, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-105.
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1303 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L106 AP T6, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-106.

7. Alineamiento vial;

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000167-16 de fecha a los 15-quince días del mes de marzo del año 2016- dos mil dieciséis emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio ubicado en la avenida Servicio Postal número 202, colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 16-019-002 y 16-019-052, en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

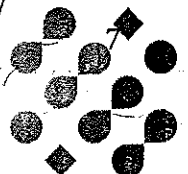
8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;

- Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-AR-480-2023 de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 305 A 331 DEPARTAMENTOS) MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL) EN REGIMEN EN CONDOMINIO PREVIAMENTE AUTORIZADO, ubicado en la avenida Luis G. Sada (antes Servicio Postal) N° 202, Colonia Regina Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70)16-019-101, 16-019-102, 16-019-103, 16-019-104, 16-019-105 y 16-019-106; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

9. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por el Ing. M.C. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] (Ing. Civil) y [redacted] Ingeniero de Transito), manifestando su responsabilidad [redacted] ante escrito de fecha diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el predio ubicado en la Avenida Luis G. Sada número 202, Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 16-019-101 al 106.

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



10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.

- Presenta Revisión Estructural (Memoria de cálculo) de fecha en el mes de Julio del 2017-dos mil diecisiete, y carta responsiva de fecha 25-veinticinco de abril del 2023-dos mil veintitrés, signado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

B) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, en el apartado A) de los numerales 5(4,10),2 y 6 respectivamente, del presente Dictamen.

V. Pago de derechos correspondientes;

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000030875 de fecha 14-catorce de julio del año 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Edificación
- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

C) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, en el apartado A) numerales 1,5,5,6,4, y en el apartado B) fracción V, del presente Dictamen.

V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, en el apartado A) numeral 4, del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de requisitos, A) numeral 2 del presente Dictamen.

Gobierno
Monterrey
2021 2024



VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. de Oficio SEDUE 11563/2019 del expediente administrativo L-000062-18, de fecha 19-diecinueve de agosto del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la Administración Municipal 2015-2018, Autoriza las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (124-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), (06) OFICINAS ADMINISTRATIVAS, (01) TIENDA DE CONVENIENCIA, (02) RESTAURANTES, (01) FARMACIA, (01) GIMNASIO Y (20) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del inmueble ubicado en la calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara) N° 202, Colonia Regina, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente Catastral Número 70)16-019-052, con superficie total de 9,677.86 metros cuadrados y una construcción autorizada de 22,217.45 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. de Oficio SEDUE 14636/2020 del expediente administrativo R-00019-18, de fecha 26-veintiseis de agosto del 2020-dos mil diecinueve, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la Administración Municipal 2015-2018 autoriza las someter bajo REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL Y VERTICAL QUE INVOLUCRA 1-UNA TORRE PARA LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO, respecto del inmueble ubicado en la calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara) sin número, Colonia Regina, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente Catastral Número 70)16-019-052, con superficie total de 9,677.86 metros cuadrados y una construcción autorizada de 22,217.45 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. de Oficio SEDUE 17407/2021 del expediente administrativo L-000099-21, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la Administración Municipal 2018-2021, autoriza las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN(MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (AUMENTO DE 124 A 305 VIVIENDAS) Y DISMINUYENDO LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS (DE 25 A 15), respecto del inmueble ubicado en la avenida Servicio Postal N° 202, Colonia Regina, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente Catastral Número 70)16-019-052, con superficie total de 9,677.86 metros cuadrados y una construcción autorizada de 22,791.40 metros cuadrados.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Presenta 8-ocho fotografías exteriores y 12-doce fotografías interiores, (impresas a color y blanco/negro respectivamente del predio.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 7, del presente Dictamen.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;

- Presenta Revisión Estructural (Memoria de cálculo) de fecha en el mes de Julio del 2017-dos mil diecisiete, y carta responsiva de fecha 25-veinticinco de abril del 2023-dos mil veintitrés, signado por el Ing. Mario Humberto Guerrero Pezina con cedula profesional 1986096.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 8, del presente Dictamen.

XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

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



- El lote objeto del trámite solicitado no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito por lo que **NO** le aplica lo establecido en el artículo 162., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presento ficha ambiental de fecha de recibido a los 26-veintiseis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-000025-24 con número de oficio DGDV-0644/24 de fecha a los 23-veintitres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al presente Dictamen.

D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento, de Requisitos, A) numerales 5,5,1,4 y B) fracción V del presente Dictamen.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 9 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones, del presente Dictamen.

E) Para el trámite de Autorización de ventas en condominio y garantía suficiente, para proyecto autorizado, se requiere cumplir 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;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por los C.C. Enrique Javier Garza Cisneros y Emmanuel Alejandro Díaz Báez como delegados, Fiduciarios de la Institución denominada "SCOTIABANK INVERLAT, S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA FID. 1451028540 y las C.C María Beatriz Sáenz Gonzalez y Karla Máyea Flores Castillo, como delegados Fiduciarios de la Institución denominada "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO FID. 4414, en su carácter de propietarios del predio ubicado en la Avenida Luis G. Sada (antes Servicio Postal) número 202, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo



León, identificado con expediente catastral 70) 16-019-101, 16-019-102, 16-019-103, 16-019-104, 16-019-105 y 16-019-106, a-través de la cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN), USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 305 A 331-UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) EN MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS Y LA AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE REGIMEN EN CONDOMINIO (VERTICAL) DE LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 1 Y TORRE 2 DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL PREVIAMENTE AUTORIZADO; signado también por el Director responsable de Obra Arq. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito presentado; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Instructivo y planos, mediante Oficio No. SEDUE 17407/2021, con No. de Expediente Administrativo L-000099-21, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Licencia Municipal Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar (Aumento 124 a 305 - viviendas), y disminuyendo Locales Comerciales y Servicios Agrupados (de 25 a 15), para el predio con superficie de terreno de 9,677.86 metros cuadrados y una construcción autorizada de 22,791.40 metros cuadrados, ubicado en la calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara) número 202, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey, N.L., identificado con el expediente catastral (70) 16-019-052.

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

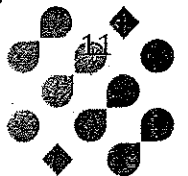
- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 15 AL 15 de 15) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C.C. Enrique Javier Garza Cisneros y Emmanuel Alejandro Díaz Báez como Delegados Fiduciarios de la Institución denominada "SCOTIABANK INVERLAT, S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FID. 1451028540 y las C.C. Maria Beatriz Sáenz Gonzalez y Karla Máyela Flores Castillo como delegados Fiduciarios de la Institución denominada "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO FID. 4414, en su carácter de propietarios, Director responsable de Obra Arq. [REDACTED] con cedula profesional 1087498 y Asesor en Seguridad Estructural Ing. Mario Humberto Guerrero Pezina, con cédula profesional [REDACTED] sobre el predio que nos ocupa.

d).- Programa y presupuesto de obra;

- No aplica en este caso, ya que de acuerdo a verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24 de mayo del 2024, se detectó que ambas edificaciones se encuentran al 100% terminadas y habitadas.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 18,067-dieciocho mil sesenta y siete, de fecha a los 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN, a favor de la Fiduciaria la Institución denominada "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FID. 1451028540 Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 4172, Volumen 300, Libro 167, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho.



- Presenta Acta Fuera de Protocolo No. 075/66,538/18 de fecha a los 13-trece días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública No. 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, que contiene Escrito de fecha dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual indican la descripción correcta del predio identificado con el número de expediente catastral 16-019-052, con relación a los puntos, medidas, rumbos colindancias y superficie para una **Rectificación de Medidas**, con una superficie resultante de **9,677.86** metros cuadrados; misma que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4772, Volumen 119, Libro 96, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 08 de agosto del año 2018-dos mil dieciocho.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 22,922-vientidos mil novecientos veintidós, de fecha a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un **PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y REEXRESIÓN TOTAL DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN** a favor de la Fiduciaria la Institución denominada **"SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT DIVISIÓN FIDUCIARIA**; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 1668, Volumen 145, Libro 67, Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Monterrey, de fecha 23-veintitres de julio del año 2020-dos mil veinte.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 24,548-vienticuatro mil quinientos cuarenta y ocho de fecha a los 13-trece días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un **SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN** a favor de la Fiduciaria la Institución denominada **"SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA**; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 627, Volumen 147, Libro 26, Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de febrero del año 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 24,586-veinticuatro mil quinientos ochenta y seis, de fecha a los 20-veinte días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un **CONSTITUCIÓN DE UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL MIXTO, sobre el PROYECTO denominado "EL PATRIOTA"**, a favor de LA FIDUCIARIA la Institución **"SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, SCOTIABANK INVERLAT**; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 5905, Volumen 309, Libro 237, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 23-veintitres de junio del año 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 26,937-veintiseis mil novecientos treinta y siete, de fecha a los 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO, ADMINISTRACIÓN FUENTE DE PAGO Y GARANTIA IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4414**, a favor de EL FIDUCIARIO la Institución **"BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1652, Volumen 312, Libro 67, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de febrero del año 2022-dos mil veintidós. Con respecto a la **AREA PRIVATIVA TORRE 1 denominado PLAZA BANDERA**,

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

- Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Público de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González,

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Oficio Número SEDUSO/02650/2024
Exp. Adm: L-USDE-000140-23-02

mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, bajo el número 1652, Volumen 312, Libro 67, Sección Propiedad, Unidad Monterrey con fecha a los 18-dieciocho días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, reporta Gravamen a favor de "BANCO INVEX", con respecto al AREA PRIVATIVA TORRE 1(UNO).

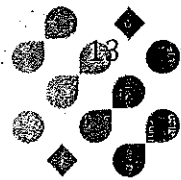
- Presenta copia simple de Escritura Número 44,956-cuarenta y cuatro mil novecientos cincuenta y seis, en la Ciudad de México, de fecha a los 19-diecinueve días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado Alberto T. Sánchez Colón, Notario Número 83-ochenta y de la ciudad de México, mediante la cual "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representada por el Lic. Eduardo Fernández García Travesi, otorga Poder General para Actos de Administración, a favor del C. Luis Felipe Villarreal Vargas.
- Presenta escrito de fecha 07 de mayo del 2024 emitida por "SCOTIABANK INVERLAT, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT representada por el C. Luis Felipe Villarreal Vargas, mediante la cual informan lo siguiente: damos nuestra autorización y manifestamos nuestra conformidad para "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, como fiduciario del Fideicomiso número "4414", que tramite y constituya un Régimen de Propiedad en Condominio. Lo anterior sujeto a que nos haga entrega a esta Institución en el momento en que se encuentre debidamente formalizado e inscrito el instrumento público que se contenga dicho Régimen de Propiedad en Condominio, copia del mismo y de las autorizaciones obtenidas para tal efecto, a fin de que obren en nuestros expedientes y dicho trámite se realice sin afectar en forma alguna los derechos a favor de SCOTIABANK INVERLAT S.A., derivados del contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio, Administración, Fuente de Pago y Garantía identificado con el número 4414. El Condominio de que se trata se refiere a la **Unidad Privativa Torre 1-Uno del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal Mixto denominado PLAZA BANDERA** ubicado en la calle Servicio Postal sin número, Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey N.L.
- Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, bajo el número 5905, Volumen 309, Libro 237, Sección Propiedad, Unidad Monterrey con fecha a los 23-veintitres días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, reporta Gravamen a favor de "BANCO REGIONAL" SOCIEDAD ANONIMA, con respecto al AREA PRIVATIVA TORRE 02(DOS).
- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 051/188,638/24 de fecha a los 06-seis días del mes de junio del año 2024, pasa ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Número 51-cincuenta y uno, en ejercicio en este Primer Distrito Registral, en la cual hace CONSTAR y CERTIFICA, el escrito de fecha a los 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitida por BANCO REGIONAL" S.A. I.B.M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO, mediante la cual informan lo siguiente: que esta Institución Bancaria otorga su consentimiento para que se constituya un Régimen de Propiedad en Condominio. Lo anterior sujeto a que nos haga entrega en el momento en que se encuentra debidamente formalizado e inscrito el instrumento público que se contenga dicho Régimen de Propiedad en Condominio, copia del mismo y de las autorizaciones obtenidas para tal efecto, a fin de que obren en nuestros expedientes y dicho trámite se realice sin afectar en forma alguna el gravamen constituido sobre el inmueble citado en virtud del contrato de crédito. El Condominio de que se trata se refiere a la **Unidad Privativa Torre 2-Dos del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal Mixto denominado TORRE VERDE**, ubicado en la calle Servicio Postal sin número, Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey N.L.

Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, como fiduciario del Fideicomiso número "4414", que tramite y constituya un Régimen de Propiedad en Condominio. Lo anterior sujeto a que nos haga entrega a esta Institución en el momento en que se encuentre debidamente formalizado e inscrito el instrumento público que se contenga dicho Régimen de Propiedad en Condominio, copia del mismo y de las autorizaciones obtenidas para tal efecto, a fin de que obren en nuestros expedientes y dicho trámite se realice sin afectar en forma alguna los derechos a favor de SCOTIABANK INVERLAT S.A., derivados del contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio, Administración, Fuente de Pago y Garantía identificado con el número 4414. El Condominio de que se trata se refiere a la **Unidad Privativa Torre 1-Uno del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal Mixto denominado PLAZA BANDERA** ubicado en la calle Servicio Postal sin número, Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey N.L.

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

15934

ORIGINAL DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, bajo el número 5905, Volumen 309, Libro 237, Sección Propiedad, Unidad Monterrey con fecha a los 23-veintitres días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, No reporta Gravamen, con respecto al AREA PRIVATIVA TORRE 03(TRES).

- Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitres, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE, S.A. DE C.V.", bajo el número 12086, Volumen 309, Libro 484, Sección Propiedad, Unidad Monterrey con fecha a los 03-tres días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, No reporta Gravamen, con respecto al AREA PRIVATIVA TORRE 04(CUATRO).

- Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitres, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, bajo el número 5905, Volumen 309, Libro 237, Sección Propiedad, Unidad Monterrey con fecha a los 23-veintitres días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, No reporta Gravamen, con respecto al AREA PRIVATIVA TORRE 05(CINCO).

- Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitres, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, bajo el número 5905, Volumen 309, Libro 237, Sección Propiedad, Unidad Monterrey con fecha a los 23-veintitres días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, No reporta Gravamen, con respecto al AREA PRIVATIVA TORRE 06(SEIS).

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;

- No aplica en este caso, ya que de acuerdo a verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24 de mayo del 2024, se detectó que ambas edificaciones se encuentran al 100% terminadas y habitadas.

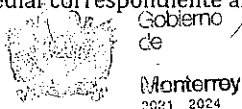
h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical denominada "PATRIOTA", localizado en la Avenida Luis G. Sada (antes Servicio Postal) número 202, en la colonia Regina en el municipio de Monterrey Nuevo León.

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1301 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L101 AP T1, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-101.

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1304 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L102 AP





Oficio Número SEDUSO/02650/2024, Exp. Adm: L-USDE-000140-23-02

T2, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-102.

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1300 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L103 AP T3, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-103.
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1986 de fecha a los 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L104 AP T4, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-104.
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1302 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L105 AP T5, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-105.
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 385G-1303 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Privada Patriota M19 L106 AP T6, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)16-019-106.

j) Pago de los derechos correspondientes; y

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

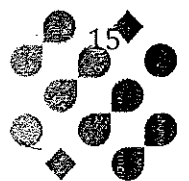
k) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.

- Presenta copia simple de Escritura número 310, de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Mena Castillo, Notario Público Número 7-siete, en ejercicio del Estado de Chihuahua, la cual contiene la CONSTITUCIÓN de una Institución denominada "BANCO COMERCIAL MEXICANO", S.A., inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Morelos, Estado de Chihuahua, el 24-veinticuatro de mayo de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, bajo el número 42-cuarenta y dos, a folios 282-doscientos ochenta y dos al 299-doscientos noventa y nueve del libro 17-dieciséis de la Sección Especial de Comercio.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 23,395-veintitres mil trescientos noventa y cinco, de fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número 195-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal, la cual contiene el cambio de denominación de BANCO INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT para quedar como "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT; Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 198867 de fecha 31-treinta y uno del mes de enero del año 2001-dos mil uno.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 35,445-treinta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y cinco, de fecha 1º-primero del mes de junio del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número 195-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal, la cual contiene la DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y EL OTORGAMIENTO DE FACULTADES Y PODERES de "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT; mediante el cual otorga diversos poderes, inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 198867 de fecha 19-dieciinueve días del mes de junio del año 2007-dos mil siete.

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

15935

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE MONTERREY



- Presenta copia simple de Instrumento Número 20,494-veinte mil cuatrocientos noventa y cuatro, de fecha a los 26-veintiseis días del mes de febrero del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número 195-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal, la cual contiene **EL OTORGAMIENTO DE PODERES de " BANCO INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT**; mediante el cual otorga diversos poderes, Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 198867 de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 1999-mil novecientos noventa y nueve.
- Presenta copia simple de Escritura Número 157,391-ciento cincuenta y siete trescientos noventa y uno, de fecha a los 23-veintitres días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaria Número 138-ciento treinta y ocho, México Distrito Federal, la cual contiene la **CONSTITUCIÓN de una Institución denominada "BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 187201 de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 16,517-dieciseis mil quinientos diecisiete, de fecha a los 21-veintiun días del mes de febrero del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaria Número 138-ciento treinta y ocho, México Distrito Federal, la cual contiene **EL NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS FIDUCIARIOS DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; mediante el cual otorga diversos poderes Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 187201 de fecha 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2007-dos mil siete.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 13,787-trece mil setecientos ochenta y siete, de fecha a los 08-ocho días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Martín Bernardo Rodríguez Hernández, Titular de la Notaria Número 171-ciento setenta y uno, del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, la cual contiene **LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; mediante el cual otorga diversos poderes entre otros a la C. **María Beatriz Sáenz Gonzalez**, Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 187201 de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 57,218-cincuenta y siete mil doscientos dieciocho, de fecha a los 11-once días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Doctor en Derecho Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Titular de la Notaria Número 120-ciento veinte, en la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, la cual contiene **LA PROTOCOLIZACIÓN PARCIAL DEL ACTA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE ACCIONISTAS DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; mediante el cual otorga diversos poderes entre otros a la C. **Karla Mávela flores castillo**, Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México, con folio mercantil electrónico Número 187201 de fecha 11-once días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de Escritura Número 16,750, de fecha a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Titular de la Notaria Pública Número 12-doce, con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León, la cual contiene la **CONSTITUCIÓN de una sociedad denominada "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y el nombramiento como Administrador Único y el Otorgamiento de Diversos Poderes al C. **Hernán Saldívar Maldonado**; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Registrado bajo el número 4659, Volumen 427, Libro número 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección Comercio, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 1995-mil novecientos noventa y cinco.
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual los C. C. Emmanuel Alejandro Díaz Báez y Enrique Javier Garza Cisneros como delegados Fiduciarios de la Institución denominada **"SCOTIABANK INVERLAT, S.A.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, fiduciaria



del fideicomiso 1451028540, otorga poder a favor de los C.C. [redacted] y como testigos los C.C. [redacted]

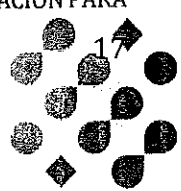
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 17-diecisiete de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual las C. C. María Beatriz Sáenz Gonzalez y Lic. Karla Máyela Flores Castillo como delegados Fiduciarios de la Institución denominada "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE. INVEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de fiduciario del fideicomiso 4414, otorga poder a favor de los C.C. [redacted] y como testigos los C.C. [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral del C. Emmanuel Alejandro Díaz Báez (Delegado Fiduciario de "SCOTIABANK INVERLAT, S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT), con número de identificación [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Enrique Javier Garza Cisneros (Delegado Fiduciario de "BANCO INVERLAT, S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO INVERLAT), con número de identificación [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Mario Rafael Esquivel Perpuli (Delegado Fiduciario de "BANCO INVEX, S.A.I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO), con número de identificación [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. María Beatriz Sáenz Gonzalez (Apoderada General para ejercer Actos de Dominio) "BANCO INVEX, S.A.I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO), con número de identificación [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Karla Máyela Flores Castillo (Apoderada General para ejercer Actos de Dominio) "BANCO INVEX, S.A.I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO), con número de identificación [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Hernán Saldívar Maldonado (Administrador Único y apoderado General de la Sociedad Mercantil denominada "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE S.A. DE C.V.), con número de identificación [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] (Gestor), con número de identificación [redacted]
- Presenta copia simple de Cedula Profesional, expedida por la Dirección de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública del C. Arq [redacted] (Gestor y Director Responsable de Obra), con número de Cedula [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [redacted] (Testigo), con número de identificación [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] (Testigo), con número de identificación [redacted]

F) Otros documentos anexos.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de Padre Mier número 1545 502 Pte. Colonia Maria Luisa, Monterrey Nuevo León, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey Nuevo León, con fecha de periodo facturado 18 de enero del 2023 al 20 de febrero del 2023.

G) Antecedentes.

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. De Oficio SEDUE 11563/2019 del expediente administrativo L-000062-18, de fecha 19-diecinueve de agosto del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA [redacted]



MULTIFAMILIAR (124-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), (06) OFICINAS ADMINISTRATIVAS, (01) TIENDA DE CONVENIENCIA, (02) RESTAURANTES, (01) FARMACIA, (01) GIMNASIO Y (20) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del inmueble ubicado en la calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara) N° 202, Colonia Regina, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente Catastral Número 70)16-019-052, con superficie total de 9,677.86 metros cuadrados y una construcción autorizada de 22,217.45 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. De Oficio SEDUE 14636/2020 del expediente administrativo R-00019-18, de fecha 26-veintiseis de agosto del 2020-dos mil diecinueve, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza las someter bajo REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL Y VERTICAL QUE INVOLUCRA 1-UNA TORRE PARA LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO, respecto del inmueble ubicado en la calle Servicio Postal (antes-Ladrón de Guevara) sin número, Colonia Regina, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente Catastral Número 70)16-019-052, con superficie total de 9,677.86 metros cuadrados y una construcción autorizada de 22,217.45 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. De Oficio SEDUE 17407/2021 del expediente administrativo L-000099-21, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN(MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (AUMENTO DE 124 A 305 VIVIENDAS) Y DISMINUYENDO LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS (DE 25 A 15), respecto del inmueble ubicado en la avenida Servicio Postal N° 202, Colonia Regina, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente Catastral Número 70)16-019-052, con superficie total de 9,677.86 metros cuadrados y una construcción autorizada de 22,791.40 metros cuadrados.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios 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 aplicable; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I a V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO.- ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo de los inmuebles materia del presente trámite, le resultan aplicables lo indicado por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la Avenida Servicio Postal en una Zona Clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2

Gobierno
de

Monterrey
02/11/2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cybercafés; 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3/9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia**) se consideran como PERMITIDOS; Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (AUMENTO DE 124 A 305 VIVIENDAS) Y DISMINUYENDO LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS (DE 25 A 15), mediante N° de Oficio SEDUE-17407/2021 y Expediente Administrativo L-000099-21 de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. Verificación física. De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón adscrito a esta Secretaría, en fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, al momento de la visita se pudo constar que el predio antes mencionado corresponde a conjunto de 2 torres multifamiliares, donde la torre n° 1 cuenta con 10 niveles y la torre n° 2 cuenta con 13-niveles. Ambas edificaciones se encuentran al 100 por ciento terminadas y habitadas, por lo que no se observan trabajos de construcción en el inmueble. Mediante recorrido por el interior y exterior del inmueble se puede observar que la torre n° 1 cuenta con 10 niveles, en donde se observa comercio, amenidades, estacionamiento y unidades de departamentos, mientras que la torre n° 2 cuenta con 13 niveles donde se observa estacionamiento, área de administración y unidades departamentales. Dichas torres corresponden de acuerdo a planos de proyecto anexado, si cuenta con las áreas de estacionamiento, marcados en el sitio, se anexan imágenes del inmueble en sitio.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 Autorizados:	22,791.40 m2
M2 Existentes Autorizados:	22,786.60 m2
M2 Por Regularizar:	1,014.98 m2
M2 de Construcción total:	23,801.58 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados:	22,791.40 m2
M2 Existentes Autorizados:	22,786.60 m2
M2 por Ampliar:	1,014.98 m2

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



M2 Totales: 23,801.58 m2
M2 Estacionamiento Techado: 4,529.00 m2
Número de Departamentos: 331-unidades
Número de Locales: 15-unidades
Número de cajones de estacionamiento: 193-cajones

QUINTO. Cuadro de áreas del proyecto:

CUADRO DE AREA DE CONSTRUCCIÓN				
NIVEL	Autorizada	Autorizada existente	Por regularizar	Totales
	M2	M2	M2	M2
PLANTA BAJA	2,853.84	2848.74	0.00	2848.74
NIVEL 2	2,941.56	2,941.56	2.34	2943.90
NIVEL 3	1,735.20	1,735.20	767.54	2502.74
NIVEL 4	1,907.98	1,907.98	60.19	1968.17
NIVEL 5	1,886.65	1,886.65	32.58	1919.23
NIVEL 6	1,886.65	1,886.65	32.58	1919.23
NIVEL 7	1,886.65	1,886.65	32.58	1919.23
NIVEL 8	1,886.65	1,886.65	37.55	1924.20
NIVEL 9	1,886.65	1,886.65	37.55	1924.20
NIVEL 10	1,912.13	1,912.13	12.07	1924.20
NIVEL 11	879.32	879.32	0.00	879.32
NIVEL 12	879.11	879.11	0.00	879.11
NIVEL 13	249.31	249.31	0.00	249.31
TOTAL	22,791.40	22,786.60	1,014.98	23,801.58

DESGLOSE DE AREAS TORRE 1 y 2					
NIVEL	TORRE 1		TORRE 2		TOTAL
	M2		M2		M2
PLANTA BAJA	2128.40	37-CAJONES, 06- LOCALES COMERCIALES Y 01-DEPTO.	720.34	18-CAJONES Y 04-DEPTOS	2848.74
NIVEL 2	2129.20	41-CAJONES, 09- LOCALES COMERCIALES Y 04-DEPTOS.	814.70	07-DEPTOS	2943.90
NIVEL 3	1696.07	50-CAJONES, 04- DEPTOS.	806.67	16-DEPTOS	2502.74
NIVEL 4	1161.50	47-CAJONES Y 06- DEPTOS	806.67	16-DEPTOS	1968.17
NIVEL 5	1112.56	21-DEPTOS	806.67	16-DEPTOS	1919.23
NIVEL 6	1112.56	21-DEPTOS	806.67	16-DEPTOS	1919.23
NIVEL 7	1112.56	21-DEPTOS	806.67	16-DEPTOS	1919.23
NIVEL 8	1117.53	28-DEPTOS.	806.67	16-DEPTOS	1924.20

Gobierno

Montevideo
2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
SOSTENIBLE Y RESPONSABLE
Montevideo, Uruguay



NIVEL 9	1117.53	29-DEPTOS.	806.67	16-DEPTOS	1924.20
NIVEL 10	1117.53	28-DEPTOS.	806.67	16-DEPTOS	1924.20
NIVEL 11	72.65	AZOTEA	806.67	16-DEPTOS	879.32
NIVEL 12	-	-	879.11	13-DEPTOS	879.11
NIVEL AZOTEA	-	-	249.31	AZOTEA	249.31
TOTAL	13,878.09	-	9,923.49		23,801.58
	163-VIV, 15-LOCALES COMERCIALES, 175-CAJONES		168-VIV, 18-CAJONES		331-VIV, 15-LOCALES, 193-CAJONES

SEXTO.- ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS DERECHOS ADQUIRIDOS A TRAVÉS DE LOS ANTECEDENTES AUTORIZADOS EN EL INMUEBLE: De acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes, se le aplicaron los beneficios del DOT, (Artículo 73. del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey); mediante el cual se liberó Densidad y lineamientos Urbanísticos; por lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"ARTICULO QUINTO:** La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO:** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento",

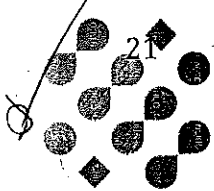
SEPTIMO. En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, no obstante lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1-UN CAJÓN/30.00 M2	1021.85M2/30.00M2= 34-CAJONES	193-cajones	Si cumple
MULTIFAMILIAR	1-UN CAJON/VIVIENDA	331- VIV X 1= 331-CAJONES		
TOTAL	*365-cajones, siendo el 50% se requiere un total de 183-cajones			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

Por lo anterior se advierte que si le fuera aplicado el disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50% es evidente que también cumple con ello.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial TV No. 000167-16 de fecha a los 15-quinze días del mes de marzo del año 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la avenida Servicio Postal con N° 202, en la Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70J 16-019-002, 16-019-052, en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



NOVENO. DICTÁMENES:

a) INTERNOS

- Mediante Oficio No. DGDV-0644/24 dentro del dictamen LTA-000025-24, de fecha a 23-veintitres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000140-23-02, ubicado en Luis G. Sada (antes Servicio Postal) Número 202, en la Colonia Regina en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 16-019-101, 16-019-102, 16-019-103, 16-019-104 y 16-019-105; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. DIV/ER063/V/2018 y plano de fecha a los 10-diez días del mes de mayo del año 2018- dos mil dieciocho, la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante Oficio No. DGMEP/278/2024 y plano de fecha a los 18-dieciocho días del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio-DPT/V/002/2024 de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

b) EXTERNOS

- Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-AR-480-2023 de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitres, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 305 A 331 DEPARTAMENTOS) MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL) EN REGIMEN EN CONDOMINIO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, ubicado en la avenida Don Luis G. Sada (antes Servicio Postal) N° 202, Colonia Regina de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) **16-019-101, 16-019-102, 16-019-103, 16-019-104, 16-019-05 y 16-019-106**, correspondiente a la **Región 16, Manzana 19, Lotes 101, 102, 103, 104, 105 y 106**; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta oficio número 2521/SPMARN-IA/17, de fecha 30-treinta de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO denominado "PLAZA COMERCIAL Y TORRE DE DEPARTAMENTOS NIÑOS HEROES, a ubicarse en la Avenida Luis G. Sada número 202, Colonia Regina en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

DÉCIMO: DESGLOSE DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL) DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS BAJO EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO R- 000019-18.

Monterrey
2021 - 2024

CUADRO GENERAL DE AREAS

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



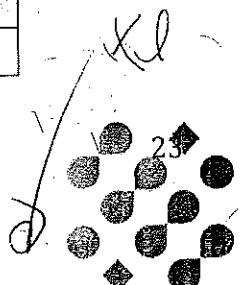
CONCEPTO		UNIDAD		
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO		9,677.860 M2		
AREA DE AFECTACIÓN VIAL		0.00 M2		
AREA BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL		8,736.090 M2		
PROINDIVISO/AREAS GENERALES PRIVATIVAS DE TERRENO				
	M2	% PROINDIVISO	EXP. CATASTRAL	TERRENO COMÚN
AREA PRIVATIVA 1	2130.9900	24.3929	16-019-101	229.7255
AREA PRIVATIVA 2	2013.0600	23.0430	16-019-102	217.0124
AREA PRIVATIVA 3	2016.0600	23.0774	16-019-103	217.3358
AREA PRIVATIVA 4	2046.8300	23.4296	16-019-104	220.6528
AREA PRIVATIVA 5	338.1200	3.8704	16-019-105	36.4501
AREA PRIVATIVA 6	191.0300	2.1867	16-019-106	20.5935
SUMA	8736.0900	100.000		941.7700

PROINDIVISO/AREAS GENERALES COMUNES DE TERRENO		
AREA COMUN VIALIDAD	941.7700	M2
TOTAL	941.7700	M2

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL

CUADRO DE AREAS TORRE 1	
CONCEPTO	UNIDAD
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	2,130.99 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	13,878.09 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	2,250.82 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	16,128.91 M2
ÁREA PRIVATIVA CUBIERTA	
ÁREA PRIVATIVA VIVIENDA (163 DEPARTAMENTOS)	6,378.00 M2
ÁREA PRIVATIVA LOCALES COMERCIALES	1,021.85 M2

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



ÁREA PRIVATIVA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	2,022.87 M2
ÁREA DE BODEGAS	28.80 M2
ÁREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA	9,451.52 M2
ÁREA PRIVATIVA DESCUBIERTA	
ÁREA PRIVATIVA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	199.13 M2
ÁREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA	199.13 M2
ÁREA COMUN EXCLUSIVA DESCUBIERTA	
ÁREA EXCLUSIVA DE COMERCIO	159.50 M2
TOTAL DE ÁREA ECLUSIVA DE COMERCIO	159.50 M2
ÁREA COMUN CUBIERTA	4426.57 M2
ÁREA COMUN DESCUBIERTA	1892.19 M2
ÁREA COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	6318.76 M2
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	175
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	164
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMUNES EXCLUSIVOS DE COMERCIO	11
CANTIDAD DE UNIDADES PRIVATIVAS	
NÚMERO DE UNIDADES VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO	163
NÚMERO DE UNIDADES LOCALES COMERCIALES	15
NÚMERO DE UNIDADES BODEGAS	3
NÚMERO DE UNIDADES DE CAJON DE ESTACIONAMIENTO	164
NÚMERO DE UNIDADES TOTALES	345
ÁREAS DEL PROYECTO	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN PLANTA BAJA	2128.40 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 2	2129.20 M2
ÁREA DE CONSTRUCCION EN NIVEL 3	1696.07 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 4	1161.50 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 5	1112.56 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 6	1112.56 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 7	1112.56 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 8	1117.53 M2

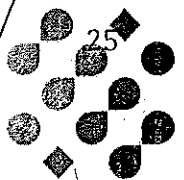
Gobierno
de
Monterrey
2021-2024

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



ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 9	1117.53 M2
AREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 10	1117.53 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL AZOTEA	72.65 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	13,878.09 M2
ÁREA CUBIERTA TOTAL (M2 CONSTRUCCIÓN)	13,878.09 M2
ÁREA PRIVATIVA TOTAL	9451.52 M2
AREA COMUN TOTAL	4426.57 M2

CUADRO DE AREAS TORRE 2	
CONCEPTO	UNIDAD
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	2,013.06 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	9,923.49 M2
ÁREA PRIVATIVA	
ÁREA PRIVATIVA VIVIENDA (168 DEPARTAMENTOS)	7,338.46 M2
ÁREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA	7,338.46 M2
CANTIDAD DE UNIDADES PRIVATIVAS	
NÚMERO DE UNIDADES VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO	168
ÁREA COMÚN TOTAL	5,402.90 M2
ÁREA COMÚN CUBIERTA	2,585.03 M2
ÁREA COMÚN DESCUBIERTA	2,817.87 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	18
ÁREAS DEL PROYECTO	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN PLANTA BAJA	720.34 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 2	814.70 M2
ÁREA DE CONSTRUCCION EN NIVEL 3	806.67 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 4	806.67 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 5	806.67 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 6	806.67 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 7	806.67 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 8	806.67 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 9	806.67 M2



ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 10	806.67 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 11	806.67 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL 12	879.11 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN NIVEL AZOTEA	249.31 M2
ÁREA CUBIERTA TOTAL (M2 CONSTRUCCIÓN)	9,923.49 M2
ÁREA PRIVATIVA TOTAL	7,338.46 M2
AREA COMUN CUBIERTA	2,585.03 M2
ÁREA DESCUBIERTA	2,817.87 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA DESCUBIERTA	12,741.36 M2

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 15 planos anexos, identificados como plano 1 de 15 y de manera consecutiva hasta el plano 15 de 15 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO-VERTICAL TORRE 1 Y TORRE 2.

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, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN), USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 305 A 331-UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) EN MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS Y AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE REGIMEN EN CONDOMINIO(VERTICAL) DE LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 1 Y TORRE 2 DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL, PREVIAMENTE AUTORIZADO, respecto de los inmuebles ubicados en Avenida Luis G. Sada (Antes Servicio Postal) Np. 202 Colonia Regina del Municipio de Monterrey, identificados con los expedientes catastrales número 70) 16-019-101, 70) 16-019-102, 70) 16-019-103, 70) 16-019-104, 70) 16-019-105 y 70) 16-019-106, conformando de una superficie de 9,677.88 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende con una construcción existente autorizada de 22,786.60 metros cuadrados, y 1,014.98 metros cuadrados por ampliar, generando un total de 23,801.58 metros cuadrados de construcción.**

SEGUNDO. De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 15 al 15 de 15)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 193- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.

Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
DEPARTAMENTO Y EFICIENTE
Municipio de Desarrollo Urbano Sostenible



4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (331-TRESCIENTOS TREINTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.**
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.)
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

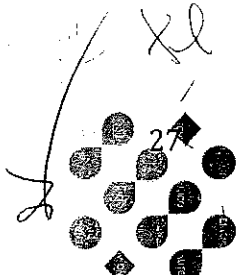
b) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/0644/24 y dictamen LTA-000025/24 de fecha 23-veintitres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos:

Generales

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- 1) Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
- 2) Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Comercial y Torre de Departamentos Niños Héroes" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 3188/SMA-DIRA/23).
- 3) Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Comercial y Torre de Departamentos Niños Héroes".
- 4) Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
- 5) En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 184, 185 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en el artículo 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
- 6) Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 7) Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

- 8) No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 9) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario común para departamentos), y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
- 10) Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 11) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

- 12) El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 13) Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 14) Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.



Monterrey
2021 2024



- 15) El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 16) Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 17) En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

- 18) En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
- 19) No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 20) Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
- 21) Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 22) Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 23) Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

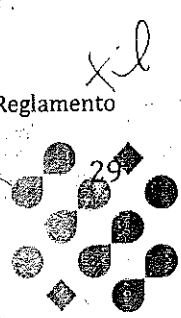
- 24) Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 25) Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 26) Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 27) Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 28) Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 29) De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada (libre por lineamientos DOT), por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 97-noventa y siete árboles), y debido a que 164 cajones están bajo construcción, se repusieron al vivero municipal 69 árboles encinos de 2 pulgadas (en la licencia anterior L-099-21) y 13 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco medidos a 1.20 m de altura en la presente licencia (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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



de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

31) No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

c) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/278/2024 y plano de fecha a los 18-dieciocho días del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1) El solicitante se compromete ejecutar la modernización del sistema semafórico del cruce de Luis G. Sada y Vicente Guerrero, tal como se indica en el plano autorizado, lo cual incluye, suministro e instalación, y todo lo necesario que llegará a ser requerido para su correcta operación y funcionamiento.

2. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.

3. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a esta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.

4. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación de todas y cada una de las señalizaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/002/2024 de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 15 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 26 de junio del 2023, en el cual Gabriel Ponce Elizondo, Ingeniero Civil con maestría en ciencias con especialidad en Ingeniería de Transito con cédula profesional 6720939 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

• Tomando en cuenta que el proyecto de estacionamiento no sufre alteraciones significativas con respecto al proyecto aprobado con expediente administrativo L-099/21 de fecha 28 de septiembre del 2021, siendo el único cambio la adición de 5 cajones colindantes a la avenida Luis G. Sada, y que se cumple con las modificaciones respectivas al proyecto en el nuevo estudio de movilidad presentado, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas

de
Monterrey
2021 2024

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



en el acuerdo con número de oficio SEDUE 17407/2021 para el expediente administrativo L-000099-21 de fecha 28 de septiembre del 2021.

- Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones, señalización vial se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

e) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

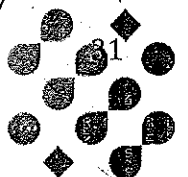
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías

Diseño y control eficiente de sistemas de aire

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar equipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lava
vajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

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



- Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-AR-480-2023 de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 305 A 331 DEPARTAMENTOS) MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL) EN REGIMEN EN CONDOMINIO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, ubicado en la avenida Luis G. Sada (antes Servicio Postal) N° 202, Colonia Regina Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **70)16-019-101, 16-019-102, 16-019-103, 16-019-104, 16-019-105 y 16-019-106**; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta oficio número 2521/SPMARN-IA/17, de fecha 30-treinta de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO denominado "PLAZA COMERCIAL Y TORRE DE DEPARTAMENTOS NIÑOS HEROES, a ubicarse en la Avenida Luis G. Sada número 202, Colonia Regina en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

TERCERO. 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.

CUARTO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

QUINTO. 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 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. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

SEPTIMO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que se da revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

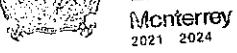


esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

OCTAVO. 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.

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

DÉCIMO. 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 lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, C. Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



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

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

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


TVNB/Nimm/Macs/Gim/Cadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 9:20 horas del día 09 del mes de Julio del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Veranda Treviño Aguilar
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 214124

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE 1
FIRMA 4
IDENTIFICACIÓN 3

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000140-23-02
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 2: 1. Nombre, 2. Cédula profesional Página 5: 1. Nombre, Página 6: 1. Nombre, 2. Cédula profesional, 3. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 7: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 8: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Página 11: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 17. Nombre, 2. Cédula profesional, 3. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 34: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vda Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.