



INSTRUCTIVO

C. APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CIBANCO SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGO NUMERO F/00567 SONOMA.

DOMICILIO: AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS N° 304, INTERIOR 102, RESIDENCIAL SAN AGUSTÍN, SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN.

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo No. L-PRVC-000054-23, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. ----**VISTO**, el expediente administrativo No. **L-PRVC-000054-23**, formado con motivo de la solicitud presentada el 18-dieciocho de abril del 2023-dos mil veintitrés, por los C.C. [REDACTED]

[REDACTED] apoderados legales de la persona moral denominada **CIBANCO SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGO NUMERO F/00567 SONOMA**, propietaria del inmueble ubicado en Privada Sonoma "B" No. 5800-03 Fraccionamiento Club Sonoma Residencial de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral (70) 41-463-008, quienes solicitan la autorización de **DE VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE, Y SOMETER BAJO RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO AUTORIZADOS DENTRO DEL ANTECEDENTE DE APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO R-000021-21**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 3,246.91 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más constare en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Ventas de Régimen en Condominio, y Garantía Suficiente para **DE VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE, Y SOMETER BAJO RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO AUTORIZADOS DENTRO DEL ANTECEDENTE DE APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO No R-000021-21**

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

1. Para el trámite de Autorización de ventas 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 V, incisos:

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

DESARROLLO INTEGRADO COMPACTO Y EFICIENTE

Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Modificación al Proyecto de Ventas en Condominio Vertical para Multifamiliar (100-deptos), con fecha 18 de abril del 2023, firmada por los C.C.

6611

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



_____ como Delegados Fiduciarios de CIBANCO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES DENOMINADA THE BANK OF NEW YORK MELLÓN, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE).

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

1.1 Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. De Oficio SEDUE 16308/2021 del expediente administrativo R-000021-21 de fecha 27-veintisiete de mayo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizan la CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO), USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN MULTIFAMILIAR (100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SOMETER BAJO RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, respecto del inmueble ubicado en la Privada Sonoma B N° 5800-03, Fraccionamiento Club Sonoma Residencial de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente Catastral Número 70) 41-463-008, con superficie total de 3,246.91 metros cuadrados, un área autorizada de 34,286.05 metros cuadrados, un área por modificar de 932.88 metros cuadrados, resultando un total de construcción de 35,218.93 metros cuadrados.

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

- Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Modificación al Proyecto de Ventas en Condominio Habitacional para Multifamiliar (100-cien unidades de vivienda tipo departamentos), en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 41-463-008, ubicado en la Privada Sonoma N° 5800-03, Fraccionamiento Club Sonoma Residencial, Monterrey N.L.

d).- Programa y presupuesto de obra;

- Programa y presupuesto de obra (21 de marzo del 2023), por la cantidad de \$ 356,070,494.98

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

- Escritura Pública Número 9,554-nueve mil quinientos cincuenta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los (29) veintinueve días del mes de noviembre del 2011- dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (104) ciento cuatro con ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene un la CONSTITUCIÓN DE UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, a favor de la sociedad denominada " THE BANK OF NEW YORK", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 9673, volumen 279, libro 387, sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 02 de Diciembre del 2011; respecto al Lote 3 (tres), identificada con el número de expediente catastral 41-463-008.

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

- Presenta Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 09 de enero del 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 en el Estado, del Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, Licenciado Pedro Alejandro Benavides Gonzales, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "THE BANK OF NEW YORK MELLÓN, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. bajo el número 9673, Volumen 279, Libro 387, Sección I Propiedad,





OFICIO SEDUSO/ 24002/2023
EXP. ADM: L-PRVC-000054/23

con fecha 02 de diciembre de 2011 Unidad Monterrey, N.L., respecto al Lote 3, reporta Gravamen a favor de BANCO SANTANDER MÉXICO, S.A.

- Presenta carta emitida por BANCO SANTANDER MÉXICO, S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, con respecto al lote 3 del Fraccionamiento denominado Club Sonoma Residencial en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; con una superficie de 3,246.91 metros cuadrados, y número de expediente catastral 41-463-008, mediante la cual informa lo siguiente en el punto TERCERO:que mi representada en este acto otorga su anuencia sin reserva alguna a que GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA, S.A. DE C.V. y/o el PROPIETARIO del inmueble y/o el DESARROLLADOR realice la modificación el régimen solicitada. que se describe dentro del presente documento, firmadas por los C.C. [REDACTED] como apoderados Legales de BANCO SANTANDER MEXICO S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO.

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;

Presenta oficio presentado ante esta Secretaría en fecha 21 de marzo del 2023, donde hace los señores [REDACTED] en su carácter de Delegados Fiduciarios de Cibanco S. A. Institucion de Banca Multiple (Denominado anteriormente The Bank of New York Mellon S. A., Institución de Banca Múltiple), única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Numero D/0567, con la intención de su representada en proponer fianza suficiente a favor del Municipio, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones para las obras autorizadas del proyecto ejecutivo y/o licencia de construcción con número de expediente administrativo L-PVRC-000054-23

- Oficio 23079/SEDUSO/2023 de fecha 1º de junio del 2023 emitido por esta Secretaria, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción, siendo notificado a la C. [REDACTED] con un monto a garantizar de \$ 55,546,997.20 Lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VII incisos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

- Mediante escrito presentado ante esta Secretaria en fecha 22 de junio de 2023, el C. [REDACTED] en su carácter de representante de la persona moral GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA, S.A. DE C.V., a su vez en representación de CIBANCO S.A. I.B.M. (antes denominado THE BANK OF NEW YORK MELLÓN, S.A. I.B.M. única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Número F/0567, manifiesta haber dado cumplimiento al oficio 23079/SEDUSO/2023 de fecha 1º de junio del 2023, allegando la Póliza de Fianza número de fianza BKY-0151-0154322.

- Presenta Póliza de fianza, emitida por BERKLEY INTERNACIONAL FIANZAS MÉXICO S.A. DE C.V., identificada mediante Número de fianza BKY-0151-0154322, con fecha de expedición 15/06/2023 por un monto de \$ 55,546,997.20 a favor del Municipio de la Ciudad de Monterrey.

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio/Vertical denominada "" TORRE PIETRA"" localizada en la calle Privada Sonoma N° 5800-3, en el Fraccionamiento Club Sonoma Residencial, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 41-463-008.

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

6612

1.2 Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 361E-1997 con fecha de pagado 19 de enero del 2023, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 41-463-008, ubicado en Sonoma B, S/N AP3, SONOMA.

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 Escritura Pública Número 111,339-ciento once mil trescientos treinta y nueve en la ciudad de México, Distrito Federal, a los (23) veintitrés días del mes de abril del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del C. Amado Mastachi Aguario, Titular de la Notaria Pública Número (121) ciento veintiuno, del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, la cual contiene la FUSIÓN de "THE BANK OF NEW YORK MELLÓN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como fusionante y "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como fusionada; registrada en la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Administración Pública del Distrito Federal, con folio mercantil electrónico N° 384235* de fecha 23 de abril del 2014.
- Presenta Escritura Pública Número 8,478-ocho mil cuatrocientos setenta y ocho, en la ciudad de Monterrey Nuevo León, a los (20) veinte días del mes de septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número (104) ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene UN CONVENIO DE RE-EXPRESIÓN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL NÚM. F/00567, MISMO QUE PARA EFECTOS FISCALES SE DENOMINARÁ "F/00567 SONOMA" (el Fideicomiso de Administrador" o el "Fideicomiso"), se expide para uso de la sociedad " THE BANK OF NEW OF NEW YORK MELLÓN, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el N° 3031,Vol. 127, Libro 122, de fecha 10 de Octubre del 2011.
- Presenta Escritura Pública Número 15,396-quince mil trescientos noventa y seis, en la ciudad de San Pedro Garza García Nuevo León, a los (14) catorce días del mes de enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número (104) ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene UN TERCER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE-EXPRESIÓN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGO NÚM. F/00567, con número de registro "F/00567 SONOMA" (el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN" o el "Fideicomiso"), se expide para uso de la sociedad " CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el N° 2614,Vol. 135, Libro 105,Sección RES Y CONV. DIVERSOS, Unidad Monterrey de fecha 21 de Julio del 2015.
- Presenta Escritura Pública Número 154,058-ciento cincuenta y cuatro mil cincuenta y ocho, en la ciudad de México, a los (30) treinta días del mes de octubre del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Cáceres Jiménez Ó Farril, Notario Público Titular de la Notaría 132- ciento treinta y dos de esta Ciudad, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría 21-veintiuno de esta Ciudad, de la que es titular el señor Licenciado [REDACTED] la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "CIBANCO" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, y el nombramiento de Administrador Único y otorgamiento de poderes y facultades entre

Monterrey
2021 - 2024



OFICIO SEDUSO/ 24002/2023
EXP. ADM: L-PRVC-000054/23

otros a los C. C. [redacted] registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con folio mercantil electrónico N° 384235 * 1 de fecha 06 de noviembre del 2020.

- Presenta Escritura Pública Número 9,930-nueve mil novecientos treinta, en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, a los (19) diecinueve días del mes de enero del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaría 104-ciento cuatro con ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA S.A. DE C.V.; registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con folio mercantil electrónico N° 131252 * 1 de fecha 20 de febrero del 2012.
- Presenta Escritura Pública Número 2,301-dos mil trescientos uno, en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, a los (20) veinte días del mes de junio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Notario Público Titular de la Notaría 115- ciento quince con ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al Primer Distrito registral en el Estado, mediante el cual la sociedad denominada "GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA S.A. DE C.V. otorga diversos poderes a favor del C. [redacted]
- Presenta Escritura Pública Número 16,022-dieciseis mil veintidos, en la ciudad de San Pedro Garza García Nuevo León, al 1-primer día del mes de septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaría 104- ciento cuatro con ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene UN CONTRATO DE MANDATO otorgado por CIBANCO S.A.I.B.M. DIVISIÓN FIDUCIARIA(antes THE BANK OF NEW YORK MELLÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA, I.B.M), en su carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL NÚM. F/00567 DENOMINADO "F/00567 Sonoma" a favor de la sociedad denominada "GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA S.A. DE C.V.
- Presenta copia simple de Escritura Número 100,846-cien mil ochocientos cuarenta y seis, Folio 373,201,Libro 2,815, en la ciudad de México, a los 23-veintitres días del mes de febrero del 2018-dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Número 19-diecinueve, mediante la cual la Licenciada [redacted] en su carácter de delegada especial de la institución denominada "BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, otorga PODERES entre otros a favor de la C. [redacted]
- Presenta copia simple de Escritura Número 92,210-noventa y dos mil doscientos diez, Folio 299,333,Libro 2,433, en la ciudad de México, Distrito Federal a los 25-veinticinco días del mes de septiembre del 2014-dos mil catorce, pasado ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Número 19-diecinueve, mediante la cual el Licenciado [redacted] en su carácter de delegado especial de la institución denominada "BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, otorga PODERES entre otros a favor del C. [redacted] Registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con folio mercantil electrónico N° 63608 * de fecha 26 de enero del 2015.
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 28-veintiocho de febrero del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el C. [redacted] como Representante Legal de GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA S.A. DE C.V., otorga poder a favor de [redacted] como testigos [redacted]



2. Otros documentos.

- 1.3 Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de Lázaro Cárdenas N° 304 interior 102, Col. Residencial San Agustín, San Pedro Garza García N.L.,

DIRECCIÓN DE DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

6613

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



expedido por la Comisión Federal de Electricidad con fecha de periodo facturado 28 de septiembre del 2022.

- Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Federal Electoral del C. [REDACTED] Delegado fiduciario de CIBANCO, S.A. I.B.M.) con número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] Delegado fiduciario de CIBANCO, S.A. I.B.M), con número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] (apoderado de "GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA" S.A. DE C.V.) con número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] (gestor), con número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] (testigo), con número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial (Pasaporte) de la C. [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Federal Electoral del C. [REDACTED] (apoderado legal de BANCO SANTANDER MÉXICO S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO). con número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial del Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] (apoderada legal de BANCO SANTANDER MÉXICO S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO). con número de [REDACTED]
- Presenta 11 Fotografías del predio tema de este trámite.

3. Antecedentes.

1.4 Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos con No. De Oficio SEDUE 8671/2018 del expediente administrativo L-000242-2018 de fecha 30-treinta de octubre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizan las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (100-DEPARTAMENTOS), respecto del inmueble ubicado en Privada Sonoma B N° 5800-03, en el Fraccionamiento Club Sonoma Residencial Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número 70) 41-463-008, con superficie total de 3,246.91 metros cuadrados y una construcción autorizada de 34,286.05 metros cuadrados.

1.5 Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. De Oficio SEDUE 16308/2021 del expediente administrativo R-000021-21 de fecha 27-veintisiete de mayo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza LA CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO), USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN MULTIFAMILIAR (100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SOMETER BAJO RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, en el predio ubicado en la calle Privada Sonoma B N° 5800-03, Fraccionamiento Club Sonoma Residencial de esta Ciudad,, e identificado con el número de expediente Catastral Número 70) 41-463-008, con superficie de 3,246.91 metros cuadrados, una construcción autorizada de 34,286.05 metros cuadrados, un área por modificar de 932.88 metros cuadrados, resultando un total de construcción de 35,218.93 metros cuadrados; del cual no se llevó a cabo la inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.



- Presenta copia simple de planos mediante la cual se autoriza la **PRORROGA DE CONSTRUCCIÓN** registrada con el número de expediente administrativo **TM-000072-22** de fecha de autorización 18 de marzo del 2022 a fecha de vencimiento 18 marzo del 2025, expedida por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible. Una vez descritas las constancias y requisitos acompañados; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones VII, 319 fracciones VI y VII, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Análisis Técnico.- De conformidad a lo dispuesto 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, el predio en cuestión se encuentra localizado en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS CENTRO, lo anterior de acuerdo al Plan en comento, así como al antecedente de aprobación No. L-000242-18 emitido en fecha 30 de octubre del año 2018-dos mil dieciocho.

TERCERO. Verificación.- De acuerdo a la verificación ocular realizada ocular realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de gafete 66626, adscrito a esta Secretaría, de fecha 23-veintitres de mayo del 2023-dos mil veintitres, que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que aún no se da uso alguno, los trabajos de construcción aún no se concluyen, pero la edificación encontrada en su distribución, así como las instalaciones si corresponden a un edificio multifamiliar. Se pudo constar que los trabajos encontrados si corresponden a lo que se refiere en los planos del proyecto presentados, si se respetan los m2 de construcción hasta ahorita edificados, la distribución de las áreas, accesos, áreas libres y las áreas que se destinaran a estacionamiento (se trabaja en esta parte del proyecto), aunque no se da uso a las áreas, el equipamiento que tiene algunas de estas hace ver que el uso si corresponde a lo presentado. El proyecto para su etapa constructiva se dividió en dos etapas de las cuales la segunda corresponde a el área de los diferentes niveles de estacionamiento, hasta este momento aún no se edifica la rampa de acceso y las que darán acceso a los diferentes niveles (por lo que aún no se habilita ningún cajón) pero lo encontrado hasta este momento si corresponde a lo que ocuparán las áreas de estacionamiento según los planos del proyecto que se presenta. El desarrollo de los trabajos de construcción se divide en dos etapas, la primera corresponde a la construcción de la torre de departamentos la cual se encuentra concluida en su edificación y con relación a su equipamiento se encuentra al cien por ciento, ya cuenta con el total de sus instalaciones, los elevadores si están operando y las áreas comunes se encuentran terminadas con detalles finales de detallado y pintura, la torre se encuentra con sus fachadas cubiertas y accesos operativos y señalados. Mientras que la segunda etapa corresponde al área de estacionamiento la cual aún continúa construyendo m2 de construcción, en este momento existe las dos primeras losas inferiores (sin contar los m2 de construcción de las rampas de acceso en ninguno de sus niveles) y de las tres losas superiores cada una presenta un avance del cuarenta por ciento, en su costado norte, con estas consideraciones se plantea un avance del proyecto del 87-ochenta y siete por ciento de avance.

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Datos de la Construcción

Autorizada: 35,218.93 M2
Total Autorizada: 35,218.93 M2

Datos de la Edificación:

Autorizada: 35,218.93 M2
Total Autorizada: 35,218.93 M2

Estacionamiento Cubierto: 7,980.11 M2

Cajones de Estacionamiento: **276- cajones**

QUINTO.- Áreas de la construcción Total autorizado:

ÁREA Y NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 TOTALES	Comentarios
SÓTANO	760.96	760.96	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevadores, subestación, concentración de medidores cisterna, vigilancia, comedor, Escalera, Andén de Descarga, bodegas, baños, oficina, Área de Basura y Cuarto de Máquinas.
LOBBY/ PLANTA BAJA	1,847.42	1,847.42	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Escaleras, 28-veintiocho Cajones de Estacionamiento Techado, Cocineta, Mantenimiento, Almacén, oficina, espacios de uso común, Sala de Juntas, Lobby, Bodegas.
MEZZANINE	2,319.78	2,319.78	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras 37-treinta y siete Cajones de Estacionamiento Techado, bodegas, Juniors Club, Área de Spa, oficinas, vestidores, espacio común
1 NIVEL	2,319.78	2,319.78	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, cuarto de instalaciones, 04-cuatro Departamentos, terrazas, bodegas, y 37-treinta y siete Cajones de Estacionamiento Techado
2 NIVEL	2438.68	2,438.68	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas, bodegas y 46-Cuarenta y seis Cajones de Estacionamiento Techado
3 NIVEL	2,568.23	2,568.23	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas, bodegas y 55-Cincuenta y cinco Cajones de Estacionamiento Techado



Gobierno de Monterrey
 2021 2024



OFICIO SEDUSO/ 24002/2023
EXP. ADM: L-PRVC-000054/23

4 NIVEL	1,347.95	1,347.95	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas, áreas de servicio, 53-cincuenta y tres cajones de estacionamiento
5 NIVEL	853.86	853.86	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas, área de servicios y 20-veinte cajones de estacionamiento
6 NIVEL	853.86	853.86	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicio
7 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicio
8 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicio
9 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
10 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
11 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
12 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
14 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
15 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
16 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
17 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
18 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
19 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 04-cuatro Departamentos, terrazas y áreas de servicios
20 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 03-tres Departamentos, terrazas y áreas de servicios
21 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 03-tres Departamentos, terrazas y áreas de servicios
22 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 03-tres Departamentos, terrazas y áreas de servicios
23 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 03-tres Departamentos, terrazas y áreas de servicios
24 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 03-tres Departamentos, terrazas y áreas de servicios
25 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 03-tres Departamentos, terrazas y áreas de servicios
26 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 03-tres Departamentos, terrazas y áreas de servicios



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

27 NIVEL	853.86	853.86	Acceso, Escaleras, Elevadores, 03-tres Departamentos, terrazas y áreas de servicios
28 NIVEL	850.80	850.80	Acceso, Escaleras, Elevadores, 02-dos Departamentos, terrazas y áreas de servicios
29 NIVEL	865.33	865.33	Acceso, Escaleras, Elevadores, 02-dos Departamentos, terrazas y áreas de servicios
30 NIVEL	758.70	758.70	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Terrazas, amenidades, estancia familiar.
AZOTEA/31 NIVEL	356.36	356.36	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Equipos., azotea común.
Total	35,218.93	35,218.93	-----

SEXTO.- Cuadro general de áreas para proyecto de ventas en condominio vertical.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
ÁREA NETA DE TERRENO		3,246.910	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA		35,218.930	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA		4,758.767	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA		24,517.889	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA;		23,742.179	M2
DEPARTAMENTOS	16,755.048	=====	=
TERRAZAS ASIGNADAS	2,817.324	=====	=
ÁREA DE SERVICIO ASIGNADAS	1,068.398	=====	=
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	2,646.390	=====	=
BODEGAS ASIGNADAS	220.089	=====	=
BODEGAS INDIVIDUALES	194.385	=====	=
CAJONES SE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	40.545	=====	
ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA;		775.710	M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	606.645	=====	=
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	169.065	=====	=
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA Y DESCUBIERTA		15,424.999	M2
ÁREA COMÚN CUBIERTA	11,476.752	=====	=
ÁREA COMÚN DESCUBIERTA	3,948.247	=====	=
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS		135	=
DEPARTAMENTOS	100	=====	=
BODEGAS INDIVIDUALES	20	=====	=
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	15	=====	=
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS		276	=
TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS		=====	=
PRIVADOS ASIGNADOS	193	=====	=
PRIVADOS INDIVIDUALES	3	219	=====



Monterrey
2021 - 2024



COMUNES	23		=====	=
TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS			=====	=
PRIVADOS	56	57	=====	=
COMUNES	1		=====	=

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 09 al 09 de 09 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR (100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autorizan las **VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE, Y SOMETER BAJO RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ÁLBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO AUTORIZADOS DENTRO DEL ANTECEDENTE DE APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO R-000021-21**, respecto del inmueble ubicado en Privada Sonoma "B" No. 5800-03 Fraccionamiento Club Sónoma Residencial de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral (70) 41-463-008, el cual cuenta con una superficie de 3,246.91 metros cuadrados.

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

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

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

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, si no se hubiere legalmente otorgado.

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

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



Gobierno de Monterrey
2021 2024

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

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

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

[Handwritten signature]
TVNB/Meds/Gim/Gad

Siendo las 9:00 horas del día 10 del mes de Agosto del año 2023.

compareció a las oficinas de esta [Redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted] en su carácter de AutORIZADA del interesado, a fin de darse por notificado de

la resolución que antecede, identificándose con INE.
Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Angela Niñez
FIRMA: [Handwritten signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE [Redacted]
FIRMA: [Redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.