



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/00224/2024
EXP/ADM: L-PRVC-000037-23

INSTRUCTIVO

A SCOTIABANK INVERLAT, S.A., I.B.M.
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.
CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
CALLE 20 DE NOVIEMBRE, NÚMERO 419, COLONIA MARÍA LUÍSA,
EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-PRVC-000037-23, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-PRVC-000037-23, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintiuno de marzo de 2023-dos mil veintitrés, por la C. Lucia-Catalina Guerra Guerra, quien se ostenta como apoderada de la sociedad denominada "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, propietaria del predio ubicado en la CALLE HUAJUCO NORTE, NÚMERO 221, DEL FRACCIONAMIENTO FORESTA 1ERA ETAPA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el expediente catastral número (70) 21-331-063, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO (LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN) (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR 109-CIENTO NUEVE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000233-21**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de 9,635.76 metros cuadrados.

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

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO (LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR 109-CIENTO NUEVE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000233-21.**

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



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

1. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Régimen en Condominio Vertical para Multifamiliar (109-departamentos), con fecha 21-veintiuno de marzo de 2023-dos mil veintitrés, firmada por la C. Lucia Catalina Guerra Guerra, ostentada como apoderada de la sociedad denominada "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.

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

1. Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos, relativos a la resolución de fecha 07-siete de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitida por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el Oficio SEDUE 19717/2022, dentro del expediente administrativo L-000233-21, en la que se autorizaron las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION AL PROYECTO Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (109-CIENTO NUEVE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), PREVIAMENTE AUTORIZADAS, respecto del inmueble ubicado en la calle Huajuco Norte número 221, en el fraccionamiento Foresta Segundo Sector, 1era Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 21-331-063, mismo que cuenta con una superficie de 9,635.76 metros cuadrados y un área de construcción autorizada en este proyecto de 20,235.16 metros cuadrados y sus respectivos usos de edificación para los giros antes mencionados.

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

1. Presenta juego de planos oficiales correspondientes al trámite de Autorización del Proyecto de Ventas en Condominio Vertical Multifamiliar (109-ciento nueve departamentos) previamente autorizados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 21-331-063, ubicado en la calle Huajuco Norte, número 221, Foresta 1era Etapa de Monterrey, Nuevo León.

d). - Programa y presupuesto de obra;

1. Programa y presupuesto de obra (2023), por la cantidad de \$195,910,768.62.

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

1. Presenta copia simple de Escritura Pública Número 11,129-once mil ciento veintinueve, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de Inmuebles con derecho a reversión número 1451024978 en el que designa como Fiduciario a "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO -SCOTIABANK INVERLAT, en el que los Fideicomitentes transmiten al Fiduciario los inmuebles descritos en dicho instrumento. Escritura registrada ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 10235, Volumen 264, Libro 398 Sección I Propiedad, Monterrey, N.L. de fecha 22-veintidós de septiembre de 2006-dos mil seis.
2. Presenta copia simple Escritura Pública 44,731-cuarenta y cuatro mil setecientos treinta y uno, con fecha 30-treinta de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio Del Valle De La Garza, Notario Público Titular de la Notaria número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer



OFICIO No.: SÉDUSO/00224/2024
EXP. ADM: L-PRVC-000037-23

Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual ocurre a realizar la **Transmisión de los derechos y obligaciones de Fideicomitente-Fideicomisario a favor de la Sociedad Escindida Grupo 210, S.A. de C.V. mediante el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Habimil S. A. de C.V. con la comparecencia y conformidad de SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT en su calidad de Fiduciario en el contrato de fideicomiso 1451024978.** Instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante constancia de inscripción registrado bajo el número 943, Volumen 139, Libro 38, Sección RES. Y/CONV. DIVERSOS, Unidad Monterrey, con fecha 08-ocho de marzo de 2017-dos mil diecisiete.

3. Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 23,329-veintitrés mil trecientos veintinueve**, con fecha 09-nueve de febrero de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 46-cuarenta y seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral, mediante la cual **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (en lo sucesivo la "fiduciaria")**, POR CUENTA Y ORDEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES CON DERECHO A REVISIÓN NUMERO 1451024978 (en lo sucesivo la Propietaria) ocurre a protocolizar los documentos que contienen la autorización de fusión, y en consecuencia hacer constar la nueva descripción del lote resultante con las medidas y colindancias de dichos inmuebles; con superficie resultante 9,635.76 y número catastral 21-331-063; Documento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1476, Volumen 129, Libro 30, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, con fecha 06-seis de marzo de 2023-dos mil veintitrés.

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

1. Presenta original del **Certificado de Gravamen** de fecha 01-uno de marzo de 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, del Primer Distrito Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual **certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT;** bajo el número 10235, Volumen 264, Libro 398, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 22 de septiembre de 2006. En el cuál se reporta **Gravamen a favor del Banco Mercantil del Norte S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, bajo el número 105, volumen 200 libro 5, sección Gravamen, Unidad Monterrey de fecha 07-siete de enero de 2022-dos mil veintidós.
2. Presenta escrito con fecha 17-diecisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, emitido por **"Banco Mercantil del Norte S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte**, representado en ese acto por Claudia Nelly Alonso Guzmán y Jorge Mata Elizondo, en su carácter de apoderados legales, mediante la cual confirman y autorizan para que se lleve la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, que se pretende realizar sobre los bienes inmuebles que se otorgaron en garantía hipotecaria.

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

1. Presenta escrito de proposición de garantía hipotecaria o fianza ante esta Secretaría, firmada por Emanuel Alejandro Díaz Báez y Enrique Javier Garza Cisneros, en carácter de Delegados Fiduciarios de **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK**

INVERLAT, manifestando proponer fianza suficiente a favor de este Municipio, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones para las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico.

2. Oficio número 21714/SEDUSO/2023, de fecha 10-diez de octubre del 2023, emitido por esta Secretaria, en el que se indica a SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO 1451024978, que deberá ser expedida fianza a favor del municipio y/o Secretaría Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por la cantidad de \$ 12,727,930.82; lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VI inciso g) y VII, de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
3. Mediante escrito presentado ante esta Secretaria en fecha 09-nueve de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, la C. Lucia C. Guerra Guerra, en su carácter de apoderada legal de SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT manifestó haber dado cumplimiento al oficio número 21714/SEDUSO/2023 de fecha 10-diez de octubre de 2023-dos mil veintitrés, allegando la Póliza con número de fianza [REDACTED]
4. Presenta documento consistente en el Comprobante Digital de fianza, emitido por Berkley International Fianzas México, S.A de C.V., identificada mediante el número [REDACTED] con fecha de expedición 01-uno de septiembre de 2023-dos mil veintitrés.

h). - Proyecto jurídico del régimen en condominio;

1. Presenta Proyecto Jurídico relativo a la Autorización del Proyecto de Ventas en Condominio Vertical, localizado en la calle Huajuco Norte, número 221, Fraccionamiento Foresta 1era Etapa del municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 21-331-063.

i). - Tarjetón del impuesto predial al corriente;

1. Presenta copia simple de recibo oficial con folio: 337E-2258, con fecha de pagado 12-doce de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 21-331-063, con dirección Huajuco Norte, Foresta 1era Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

j). - Pago de los derechos correspondientes; y

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

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

1. Presenta copia simple de la certificación de la **Escritura Pública número 310**-treientos diez, de fecha 30-treinta de enero de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Mena Castillo, Titular de la Notaría Pública número 7-siete, de la ciudad de Chihuahua, la cual contiene la **constitución** de la sociedad anónima denominada **BANCO COMERCIAL MEXICANO, S.A.**; certificación registrada en el libro de Registro de Cotejo número 3-tres de la Notaría 54 del Distrito Federal, bajo el número 5545, en la fecha 28 días del mes de Mayo del año 2002.



OFICIO No.: SEDUSO/00224/2024
EXP. ADM: L-PRVC-000037-23

2. Presenta copia simple de la **Escritura Pública número 23,395**-veintitrés mil trescientos noventa y cinco, en de fecha 12-doce de enero de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, titular de la Notaria Publica número 195-ciento noventa y cinco, con Ejercicio en el-Distrito Federal, referente al **CAMBIO DE DENOMINACION de "BANCO INVERLAT" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, para adoptar la de SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIBANK INVERLAT**; registrada en la Dirección General del Registro Público De Comercio del Distrito Federal, con folio mercantil Número 198867, de fecha 31-treinta y uno de enero de 2001-dos mil uno.
3. Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 60,633**-sesenta mil seiscientos treinta y tres, de fecha 01-primer de junio del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, titular de la Notaria Publica número 195-ciento noventa y cinco, con ejercicio en el Distrito Federal, mediante la cual la Lic. Eduardo Fernández García Travesí en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad denominada **SCOTIABANK, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIBANK INVERLAT**; ocurre a la **DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y LA REVOCACIÓN Y EL OTORGAMIENTO DE PODERES** a favor de los señores Emmanuel Alejandro Díaz Báez y Enrique Javier Garza Cisneros, como **Delegados Fiduciarios con Poder General para Actos de Dominio**; registrada en la Administración Pública del Distrito Federal con número de folio mercantil 198867, de fecha 30-treinta de julio de 2018-dos mil dieciocho.
4. Presenta copia simple de la certificación de la **Escritura número 18,007**-dieciocho mil siete, de fecha 11-once de julio del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, titular de la Notaria Pública número 46-cuarenta y seis, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral, mediante la cual, el delegado Lic. Emmanuel Alejandro Díaz Báez (y otros), de la sociedad denominada **SCOTIABANK, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIBANK INVERLAT**; otorgó **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION CON LAS LIMITANTES CONSIGNADAS EN EL CAPITULO DE CLAUSULAS DE ESE INSTRUMENTO**, y entregó poder, entre otros, a la C. LUCIA CATALINA GUERRA GUERRA; certificación registrada bajo el número 046/59,720/22, en fecha de 14-catorce de junio de 2022-dos mil veintidós.
5. Presenta copia simple de la **Escritura Pública número 44,334**-cuarenta y cuatro mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 08-ocho de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio Del Valle De La Garza, Titular de la Notaria Pública número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, la cual contiene el **LA CONSTITUCIÓN POR ESCISIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUE SE DENOMINA GRUPO 210**; registrada en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, con número de folio mercantil 30132-9, de fecha 27-veintisiete de enero de 2017-dos mil diecisiete.
6. Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 30,421**-treinta mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 16-dieciséis de marzo de 1945-mil novecientos cuarenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando G. Arce, Notario Público Adscrito de la Notaria Pública número 54-cincuenta y cuatro de la ciudad de México, la cual contiene el **ACTA CONSTITUTIVA de una SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION FINANCIERA que se denominara "BANCO RADIO CINEMATOGRAFICO"**; registrada bajo el número 65 a fojas 114, del volumen 199, libro 3, de la sección de Comercio del Registro Público.
7. Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 253,693**-doscientos cincuenta y tres mil seiscientos noventa y tres, de fecha 11-once de mayo de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaria Publica número 151- ciento cincuenta y uno, de la Ciudad de México, referente a la **PROTOCOLIZACION EN LO CONDUCENTE DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL**

ORDINARIA ANUAL DE ACCIONISTAS de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE; registrada ante el Registro Público De Comercio, con folio mercantil Número 81438, de fecha 16-dieciséis de junio de 2023-dos mil veintitrés.

8. Presenta **Escritura Pública/Número 213,142**-doscientos trece mil ciento cuarenta y dos, de fecha 28-veintiocho de agosto de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaria Pública número 151-ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México antes Distrito Federal, la cual contiene los Poderes que otorga la sociedad **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a favor de Claudia Nelly Alonso Guzmán y Jorge Mata Elizondo, mismos que podrán ejercer tanto en la Republica como en el extranjero; registrada en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, con número de folio electrónico mercantil 81438*1, en fecha de 29-veintinueve de octubre de 2018-dos mil dieciocho.
9. Presenta copia simple de la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral del C. Emmanuel Alejandro Díaz Báez (Delegado fiduciario con actos de dominio con firma mancomunada de **"SCOTIABANK, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIBANK INVERLAT**). Fiduciaria
10. Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Enrique Javier-Garza Cisneros (Delegado fiduciario con actos de dominio con firma mancomunada de **"SCOTIABANK, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIBANK INVERLAT**). Fiduciaria.
11. Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Lucia Catalina Guerra Guerra (Gestor y Apoderado Legal).
12. Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Claudia Nelly Alonso Guzmán (Apoderado Legal de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**). Acreedor
13. Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral del C. Jorge Mata Elizondo. (Apoderado Legal de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**). Acreedor

2. Otros documentos anexos.

- a) Presenta comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en la calle 20 de noviembre Sur 419, Colonia María Luisa en el municipio de Monterrey, Nuevo León, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.
- b) Presenta 08-ocho fotografías (4-exteriores y 4-interiores) del predio tema de este trámite.

3. Antecedentes.

- a) Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos que contienen la resolución de fecha 07-siete de septiembre de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, bajo el número de Oficio 19717/2022 dentro del expediente administrativo **L-000233-21**, autorizó las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION AL PROYECTO Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR



OFICIO No.: SEDUSO/00224/2024
EXP. ADM: L-PRVC-000037-23

(109-CIENTO NUEVE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADAS, respecto del inmueble ubicado en la calle Huajuco Norte, número 221, en el Fraccionamiento Foresta, 2do Sector, 1º Etapa de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 70) 21-331-063, mismo que cuenta con una superficie de 9,635.76 metros cuadrados y un área de construcción autorizada en ese proyecto de 21,307.34 metros cuadrados, de los que solamente se construyeron 13,838.22 metros cuadrados y donde se realizará una ampliación de construcción de 6,396.94 metros cuadrados, generando una construcción total de 20,235.16.

- c) Presenta copia simple de Instructivo que contiene la resolución de fecha 01-uno de julio de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, bajo el número de oficio 19059/SEDUSO/2022 dentro del expediente administrativo S-136/2021, aprobó la Fusión, respecto de los inmuebles identificados con los números de expediente catastral 21-331-063 y 21-331-064.
- d) Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 22-veintidós de abril de 2021-dos mil veintiuno, mediante la cual, la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de oficio SEDUE10046/2021, dentro del expediente administrativo L-000105-20, autorizó la CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (109-CIENTO NUEVE DEPARTAMENTOS), respecto del inmueble ubicado en la calle Huajuco Norte, número 221, en el Fraccionamiento Foresta II Sector, 1º Etapa de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 21-331-063, mismo que cuenta con una superficie de 9,606.85 metros cuadrados y un área de construcción autorizada en este proyecto de 21,307.34 metros cuadrados.
- e) Presenta copia de Instructivo y Plano de fecha 10-diez de octubre del 2012-dos mil doce, con oficio número 2548/SEDUE/2012, emitido dentro del expediente administrativo número V-098/2012, en el que la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autorizó para que lleven a cabo la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata; el cual constará de 2-dos lotes habitacionales multifamiliares (132 viviendas) y 02-dos lotes Comerciales y de Servicios, denominado FORESTA 1ª ETAPA, relativo a una superficie solicitada de 48,066.137, metros cuadrados; este desarrollo se ubica colindante al oriente de la Carretera Nacional y al oeste del Antiguo Camino a Villa de Santiago y la Estanzuela Vieja, en la Zona del Huajuco, de Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI; 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones VII, 319 fracciones VI y VII, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia.

SEGUNDO. Zonificación. - El predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA, en una zona clasificada como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, atento a lo anterior, y dado que el predio se encuentra en la "Delegación Huajuco", se tiene que el citado plan 2013-2025, menciona en el octavo párrafo el

punto 10.3 del apartado de notas, lo que a continuación se transcribe: "Para la Delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en su momento lo sustituya", por lo tanto de acuerdo a dicho plan, el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, son considerados como PERMITIDOS; así mismo debe tomarse en cuenta lo mencionado en el apartado de antecedentes del considerando, punto 3 del presente dictamen derivado de ella, se tiene que el predio forma parte de un Fraccionamiento denominado FORESTA 1° ETAPA, dentro del cual se encuentra el predio en cuestión identificado como Lote 1 y expediente catastral 21-331-063, en el que se pretenden desarrollar 109-viviendas, esto autorizado en la Licencia de construcción (modificación al proyecto y ampliación) y uso de edificación para multifamiliar de fecha 07-siete de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del expediente administrativo número L-000233-21, además de la autorización otorgada bajo el expediente número L-000105-20, mediante la cual, se autorizó una densidad de 109 departamentos en una superficie de 9,606.85 por lo que al encontrarse dentro de un área en la que fue aprobada una densidad máxima de 752-viviendas y al contar con las autorizaciones correspondientes, resulta como consecuencia lógica que las 109 viviendas pretendidas son factibles de desarrollar al contar con la existencia del interés legítimo amparada a través de las licencias previamente descritas.

TERCERO. Verificación ocular. - De acuerdo con la verificación ocular realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, con número de gafete 66626, de fecha 12-doce de junio de 2023-dos mil veintitrés, al momento de la visita se pudo constar:

"Que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que aún no se da uso alguno, los trabajos de construcción se encuentran en la etapa de acabados y la distribución así como las instalaciones encontradas si corresponden a un edificio multifamiliar de 109 unidades.

[...]

Se pudo constar que la edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, si se respetan los m² de construcción, niveles, accesos, áreas libres, aún no se habilitan las áreas de jardín pero si existen los espacios libres y sin construcción para poder habilitarlos.

[...]

Aun no se habilitan las áreas destinadas para estacionamiento (aún no se dibujan los cajones de estacionamiento y señalización), pero si existen los espacios y el edificio que se destinara para los estacionamientos, si corresponden los accesos, niveles, rampas y ubicación del desplante de este volumen en el predio.

[...]

Se pudo constar que el 40 por ciento de los departamentos se encuentran en la etapa de acabados y el resto de los mismos se trabaja en los postes que recibirá la tablaroca para la distribución interior, el área de pasillos en los niveles de departamentos aún se encuentra en obra gris (no cuenta con pisos cerámicos, cielos ni acabados en paredes), el edificio de estacionamiento aún no tiene dibujados los cajones de estacionamiento y falta la herrería que delimita estos espacios, falta toda la jardinería, habilitar el área de la palapa y acabados en la alberca así como la caseta de control de acceso y áreas de circulación vehicular del acceso al predio hasta el edificio de estacionamiento, por lo ya referido se refiere un avance del 94.586 por ciento".

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

1. Desglose de áreas del proyecto.

1.1. Datos de la Construcción.



OFICIO No.: SEDUSO/00224/2024
EXP. ADM: L-PRVC-000037-23

El proyecto consta de una construcción de 20,235.16 metros cuadrados, los cuales se van a someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de carácter Habitacional para Multifamiliar (109-ciento nueve Unidades Tipo Departamentos).

M2 de Construcción Autorizados: 20,235.16 m2

Construcción a someter bajo Régimen de Condominio Vertical: 20,235.16 m2

1.2. Áreas de la construcción total autorizada.

NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 01	1,452.84	1,452.84	08-DEPARTAMENTOS, ÁREA DE BODEGAS (CTO. TRIQUES), CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES
PLANTA BAJA	2,957.32	2,957.32	10- DEPARTAMENTOS, CASETA, VESTÍBULO, ELEVADORES, ESCALERAS, ALBERCA, SALÓN DE EVENTOS, GIMNASIO, BAÑOS HOMBRES, BAÑOS MUJERES, ÁREA DE INSTALACIONES, ÁREA DE ASADOR, JARDÍN Y 42 - CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS).
NIVEL 2	3,590.18	3,590.18	13- DEPARTAMENTOS, ESCALERAS, ELEVADORES Y ESTACIONAMIENTO PARA 72-CAJONES
NIVEL 3	3,590.18	3,590.18	13- DEPARTAMENTOS, ESCALERAS, ELEVADORES Y ESTACIONAMIENTO PARA 72-CAJONES
NIVEL 4	2,595.61	2,595.61	13- DEPARTAMENTOS, ESCALERAS, ELEVADORES Y ESTACIONAMIENTO PARA 38-CAJONES
NIVEL 5	1,492.01	1,492.01	13- DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 6	1,492.01	1,492.01	13- DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 7	1,492.01	1,492.01	13- DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 8	1,500.09	1,500.09	13- DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
AZOTEA	72.91	72.91	AZOTEA
TOTAL	20,235.16	20,235.16	MULTIFAMILIAR(109-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) CON ESTACIONAMIENTO PARA 224-CAJONES (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS).

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

CUADRO DE AREAS GENERALES	
AREA TOTAL DE TERRENO	9635.76
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	20235.16
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	6897.34
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	14206.94
AREA TOTAL PRIVADA RESIDENCIAL (DEPARTAMENTOS) CUBIERTA Y DESCUBIERTA	13954.99
AREA TOTAL PRIVADA RESIDENCIAL (DEPARTAMENTOS) CUBIERTA	13568.79
AREA TOTAL PRIVADA RESIDENCIAL (DEPARTAMENTOS) DESCUBIERTA	386.20

AREA TOTAL PRIVADA BODEGAS INDIVIDUALES	251.95
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	12925.56
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	6414.42
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	6511.14
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS RESIDENCIAL	109
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS BODEGAS	57
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	224
NUMERO TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS	216
NUMERO TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS	8

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 9 al 9 de 9 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR(109-DEPARTAMENTOS).

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 **AUTORIZA EL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO (LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR 109-CIENTO NUEVE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000233-21;** respecto del predio ubicado en la calle Huajuco Norte, número 221, del Fraccionamiento Foresta 1era Etapa de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 21-331-063, y con número de expediente administrativo L-PRVC-000037-23.

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

QUINTO. Con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita



OFICIO No.: SEDUSO/00224/2024
EXP. ADM: L-PRVC-000037-23

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.

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

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

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

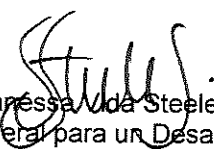
ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/MACS/AS/JPPB

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse <u>Lucia Catalina Guerra Guerra</u> en su carácter de <u>Apoderado</u> siendo las <u>2:08pm</u> horas del día <u>22</u> del mes de <u>Enero</u> del año <u>2024</u> .	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
EL C. NOTIFICADOR	NOMBRE <u>Lucia Catalina Guerra Guerra</u>
NOMBRE <u>Yaracir Beltran Maldonado</u>	IDENTIFICACIÓN <u>2</u>
No. DE GAFETE <u>213578</u>	FIRMA <u>[Redacted]</u>
FIRMA <u>[Redacted]</u>	



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN PARCIAL**

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000037-23
	Fecha de Clasificación	22 de marzo 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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	22 de marzo 2024, Acta 03-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 3: N° 1. Nombre Pagina 4: 1. Nombre Página 5. N° 1. Nombre, 5. Número de Póliza. Página 6: N° Nombre, 2. Cédula profesional. Pagina 19: N° 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa de Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	