



INSTRUCTIVO

C. APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCA AFIRME S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 80007 Y/O CARZA S.A.P.I. DE C.V. AV. VASCONCELOS NÚMERO 799, CENTRO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN. PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo No. L-PRVC-000078/23, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-Siete días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
---VISTO, el expediente administrativo No L-PRVC-000078/24, formado con motivo de la solicitud presentada el día 22-veintidós de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por la persona moral denominada BANCA AFIRME S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 80007 Y/O CARZA S.A.P.I. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el C. Rogelio Reyes Romo; parte propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Pedro Infante número 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia 1ª Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el expediente catastral (70) 58-393-025, el cual está conformado de una superficie de 7,044.017 metros cuadrados, y por la cual se solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Modificación al Proyecto, consistente en la disminución de metros cuadrados de la construcción previamente autorizada de 21,833.14 a 21,484.98 m2), y la AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (Vertical) Y GARANTÍA SUFICIENTE. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta y en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

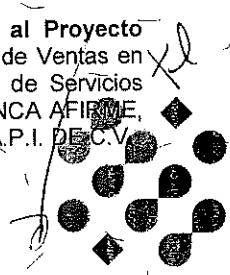
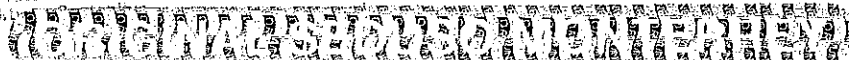
PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Modificación al Proyecto, consistente en la disminución de metros cuadrados de la construcción previamente autorizada de 21,833.14 a 21,484.98 m2), y la AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (Vertical) Y GARANTÍA SUFICIENTE, DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000078-24.

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 VI incisos:

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

• Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto consistente en la disminución de 21,833.14 m2 autorizados a 21, 484.98 m2) y Autorización de Proyecto de Ventas en Condominio (Vertical) para Multifamiliar (128 unidades de vivienda tipo departamento) y 05-cinco Locales de Servicios Agrupados; firmada por el C. Lic. Rogelio Reyes Romo como apoderado de las sociedades denominada "BANCA AFIRME, S.A., I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 80007 Y/O CARZA S.A.P.I. DE C.V.



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

1.1/ Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina, y Planos (1 de 11 al 11 de 11) con No. De Oficio SEDUSO 24085/2023 del expediente administrativo L-USDE-000038-23-05 de fecha a los 04-cuatro días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (128-ciento veintiocho unidades de vivienda tipo departamentos) Y LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS (05-LOCALES)**, respecto del inmueble ubicado en Av. Pedro Infante número 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia 1ª Etapa, en el municipio de la ciudad de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número 70) 58-393-025, con superficie total de 7,044.017 metros cuadrados y un área por construir de 21,833.14 metros cuadrados.

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

• Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (**Modificación al Proyecto consistente en la disminución de 21,833.14 m2 autorizados a 21, 484.98 m2**) y Autorización de Proyecto de Ventas en Condominio (Vertical) para Multifamiliar (128-ciento veintiocho unidades de vivienda tipo departamento) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (05- Locales), en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 58-393-025, ubicado en la Av. Pedro Infante N° 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia 1ª Etapa en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

d).- Programa y presupuesto de obra;

• Programa y presupuesto de obra, por la cantidad de \$ 260,068,805.74 (doscientos sesenta millones sesenta y ocho mil ochocientos cinco pesos 74/100 M.N.).

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

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 11,623- once mil seiscientos veintitrés, en el municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León a los 30-treinta días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Bernabe Alejandro del Valle Gómez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Regional, relativo a la reversión Parcial del Patrimonio Fideicomiso del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio de Bien Inmueble Identificado con el Número 79939 (setenta y nueve mil novecientos treinta y nueve) **Contrato Mutuo Simple y la Celebración de un Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número 80007 (ochenta mil siete) en lo sucesivo el "FIDEICOMISO**, se expide para uso del **"BANCA AFIRME" S.A. I.B.M. AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA** y la sociedad denominada **CARZA S.A.P.I. DE C.V. como Fideicomitente y Fideicomitente B**, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 8696, Volumen 315, Libro 348, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha a los 06-seis días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés.

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

• Presenta Certificado de Gravamen original de fecha en el mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 A. Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de **"BANCA AFIRME", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, bajo el número 8696, Volumen 315, Libro 348, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey con fecha a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, **NO REGISTRA EN SU MARGEN CONSTANCIA ALGUNA DE QUE ESTE GRAVADO CON HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, NI DE ALGÚN OTRO MODO.**

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;

• Mediante escrito presentado ante esta Secretaría con fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro según oficio recibido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el C. Licenciado Rogelio Reyes Romo en su carácter de apoderado legal de **"BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 80007 y/o CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, 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-000078-24.

- Oficio 02165/SEDUSO/2023 de fecha 05-cinco días del mes de junio del 2024 emitido por esta Secretaría, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción, siendo notificado al C. Adriana Moreno Reyna, con un monto a garantizar de \$ 187,249,540.12(ciento ochenta y siete millones doscientos cuarenta y nueve mil quinientos cuarenta pesos 12/100 M.N.)Lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VI inciso g) VII incisos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
- Mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024 el apoderado de BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 8007 Y/O CARZA S.A.P.I DE C.V. manifiesta haber dado cumplimiento al oficio 02165/SEDUSO/2023 de fecha 05-cinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, allegando la Póliza de Fianza número de fianza [REDACTED] 0151-0205983.

- Presenta Póliza de fianza original, emitida por Berkley International Compañía de Garantías de México S.A. de C.V., identificada mediante Número de fianza [REDACTED] con fecha de expedición 10/06/2024 por un monto de \$ 187,249,540.12(ciento ochenta y siete millones doscientos cuarenta y nueve mil quinientos cuarenta pesos 12/100 M.N.) a favor del Municipio de Monterrey Nuevo León y/o Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical denominada "STELA", localizado en la Av. Pedro Infante número 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el municipio de la ciudad de Monterrey Nuevo León.

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

1.2 Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 412A-2103 con fecha de pagado a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto Predial 2024, para el predio identificado con el número de expediente catastral 58-393-025, ubicado en la Avenida Pedro Infante M393, L025, Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de la Ciudad de Monterrey Nuevo León.

j) Pago de los derechos correspondientes; y

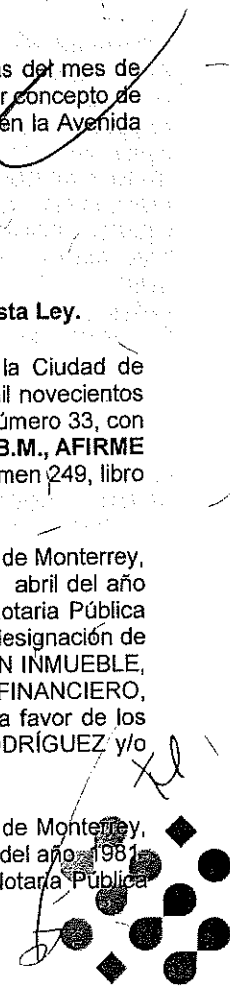
- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la Licencia solicitada.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,675-dieciseis mil seiscientos setenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha a los 02-dos días del mes de enero del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular de la Notaría Número 33, con ejercicio en esta ciudad; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "BANCA AFIRME" S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo número 2903, volumen 249, libro 426 de fecha a los 21-veintiun días del mes de febrero del año 1995-mil novecientos noventa y cinco.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 4,741-cuatro mil setecientos cuarenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 27-veintisiete días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene la designación de apoderados dentro del CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE Y TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE, donde "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA (N° 79939), donde a través de sus delegados Fiduciarios otorga diversos poderes a favor de los señores ROGELIO ZAMBRANO GARZA y/o ROGELIO REYES-ROMO y/o JUAN CARLOS MARTÍNEZ RODRÍGUEZ y/o CARLOS EUGENIO MOLINA AMAYA y/o MELISSA MIER PÉREZ.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 12,836-dos mil ochocientos treinta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 20-veinte días del mes de enero del año 1981 mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, Titular de la Notaría Pública



Número 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la constitución de una sociedad anónima denominada "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, registrada bajo el número 265, Folio 269, Volumen 242, Libro 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 1981-mil novecientos ochenta y uno.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 14,149-catorce mil ciento cuarenta y nueve, de fecha 1-uno de agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, Titular de la Notaría Pública Número 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA, mediante la cual entre otros puntos se acordó transformar la Sociedad de SOCIEDAD ANÓNIMA a "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, registrada bajo el número 2909, Volumen 156, Libro 4, sección de comercio, de fecha 28 de agosto de 1985.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 25-veinticinco días del mes de enero del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en lo que entre otros puntos se acordó transformar la Sociedad "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en "CARZA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el folio mercantil electrónico N° 17253*9 de fecha 01 de febrero del 2013.

- Presenta copia simple de Escritura Número 28,919-veintocho mil novecientos diecinueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasado ante la fe del Licenciado Adrián Gárate Ríos, Titular de la Notaría Pública Número 105-ciento cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante la cual el C. Rogelio Zambrano Garza en su carácter de Director General de la empresa "CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, otorga diversos Poderes, entre ellos un poder Especial para Actos de Administración y de Dominio, a favor del C. Juan Carlos Martínez Rodríguez. y/o Rogelio Reyes Romo.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 6,126-seis mil ciento veintiséis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene la designación de apoderados dentro del CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE Y TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE, donde "BANCA AFIRME", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (N° 80,007), donde a través de sus delegados Fiduciarios otorga PODER GENERAL EN CUANTO A SU OBJETO, PODER ESPECIAL, EN CUANTO A SUS FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO TAN AMPLIO Y CUMPLIDO COMO EN DERECHO SEA NECESARIO, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN, CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDO EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 80,007 (OCHENTA MIL SIETE) a favor de los señores ROGELIO ZAMBRANO GARZA, ROGELIO REYES ROMO, ADRIANA MORENO REYNA Y CARLOS EUGENIO MOLINA AMAYA, para ser ejercidos en forma conjunta o separadamente conforme a los fines del FIDEICOMISO.

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha a los 13-trece días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. Rogelio Reyes Romo como apoderado de "BANCA AFIRME", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (N° 80,007), en su carácter de "FIDUCIARIO" del predio ubicado en la Avenida Pedro Infante número 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)58-393-025, otorga poder a favor de la C. Arq. Adriana Moreno Reyna y al C. Arq. Jorge Luis Gonzalez Gordillo para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción (modificación de Proyecto), Uso de Edificación y Proyecto de Ventas en Condominio (Vertical) v Garantía Suficiente, nombrando como Testigos los C.C. [REDACTED]

- Presenta copia simple de Pasaporte Folio [REDACTED] del C. Rogelio Zambrano Garza (apoderado Especial de "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANÓNIMA, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA y CARZA, S. A. P. I DE C.V.),



- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. **Adriana Moreno Reyna** expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] (ApoDERADA Especial de "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANÓNIMA, I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA y CARZA, S. A. P. I DE C.V. y Gestor),
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] (gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] (testigo).

2. Antecedentes.

1.3 Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y planos (1 de 11 al 11 de 11) con No. De Oficio SEDUSO/24085/2023 del expediente administrativo L-USDE-000038-23/05 de fecha a los 04-cuatro días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan la FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (128-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 05-CINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del inmueble ubicado en Av. Pedro Infante número 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente Catastral Número 70) 58-393-025, con superficie total por aprobar de 7,044.017 metros cuadrados y con una construcción de 21,833.14 metros cuadrados.

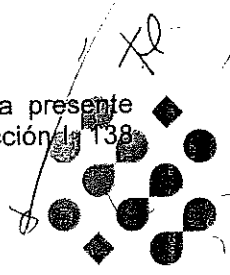
3. Otros documentos anexos.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de la Avenida Vasconcelos número 799 Pte., San Pedro Garza García Nuevo León, expedido por la Comisión Federal de Electricidad de Monterrey Nuevo León, con fecha de periodo facturado 31 de diciembre del 2023 al 31 de enero del 2024.
- Presenta 04- Fotografías del predio tema de este trámite.
- Presenta carta Responsiva de fecha 20-veinte días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra el Arquitecto [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante número 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)58-393-025.
- Presenta Póliza [redacted] con vigencia desde las 12:00 horas del día 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés hasta las 12:00 horas del día 09-nueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de seguro de responsabilidad civil para Constructores; dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta Memoria de Calculo Estructural y planos estructurales de fecha en el mes de 5-enero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por el Ing. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 11-once días del mes de abril del 2024-dos mil veinticuatro, en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante No. 6001, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral 58-393-025.

Que 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 y 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. **Zonificación.** El predio en cuestión se encuentra localizado en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO CUMBRES PONIENTE, en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, lo anterior, de acuerdo al antecedente de aprobación No. L-USDE-000038-23-05 emitido por esta Secretaría, en fecha 04-cuatro de agosto del año 2023-dos mil veintitrés.

TERCERO. Verificación: **Inspección física.** De acuerdo a la verificación ocular realizada por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516, adscrito a esta Secretaría, de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año del 2024-dos mil veinticuatro, al momento de la visita se observó que actualmente no cuenta con algún uso de suelo en específico, existiendo en pura losa de entrepiso, la mayor parte del predio en terracería, sin cajones de estacionamiento delimitados ni área verde., cotejando el avance de la construcción se observó el avance en etapa de cimentación en pura losa de entrepiso a partir de sótano 2, sótano 1 y planta baja, considerando un 43% de avance de obra. Existe el espacio para los vehículos, pero sin ningún cajón de estacionamiento delimitado. Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

Autorizada:	21,833.14	M2
Autorizada Modificada:	21,484.98	M2
Total Autorizada:	21,484.98	M2

Datos de la Edificación:

Autorizada:	21,833.14	M2
Autorizada Modificada:	21,484.98	M2
Total Autorizada:	21,484.98	M2
Estacionamiento cubierto:	8,324.92	M2
Cajones de Estacionamiento:	308-cajones	

QUINTO. Áreas de la construcción Total autorizado:

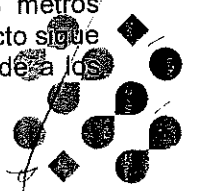
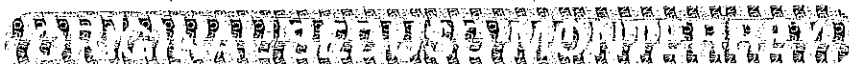
NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 AUTORIZADOS MODIFICADOS	M2 DIFERENCIAS	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
CISTERNAS	414.11	425.06	+10.95	425.06	ÁREA DE CISTERNAS
SÓTANO 2	2,788.69	2,819.95	+31.26	2,819.95	ACCESO RAMPAS, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 74-CAJONES (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS) Y 44-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS ,EQUIPO DE CISTERNA, BODEGAS, ÁREA DE MEDIDORES, ESCALERAS Y ELEVADORES, SERVICIOS SANITARIOS HOMBRES Y MUJERES, ÁREA DE

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y PLANEACIÓN
 MONTERREY, COAHUILA DE ZARAGOZA
 2024



					GIMNASIO, ESTANCIA, LUDOTECA, SALAS PRIVADAS, BAÑOS, ALBERCA, CARGA DE BASURA, ÁREA JARDINADA,
SÓTANO 1	2,852.67	2,855.99	+3.32	2,855.99	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 89-CAJONES CUBIERTOS(04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES, ÁREA DE ASADORES Y JARDÍN
PLANTA BAJA	3,393.86	3,289.92	-103.94	3,289.92	ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA, 13-CAJONES DESCUBIERTOS (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS) CASETA DE VIGILANCIA, ÁREA DE TRANSFORMADORES Y MEDIDORES, CUARTO DE BASURA, CUARTO ELÉCTRICO, 05-LOCALES COMERCIALES, ADMINISTRACIÓN, SITE, BAÑOS, ALMACÉN, COMEDOR EMPLEADOS, PLANTA DE EMERGENCIA, /BODEGAS, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 88-CAJONES (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS) ESCALERAS Y ELEVADORES.
1 NIVEL	1,742.41	1,863.85	+121.44	1,863.85	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), TERRAZAS, DESCUBIERTAS,, PASILLO CUBIERTO, ROOF GARDEN CUBIERTO Y DESCUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
2 NIVEL	1,742.41	1,679.55	-62.86	1,679.55	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(19-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
3 NIVEL	1,742.41	1,679.55	-62.86	1,679.55	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
4 NIVEL	1,742.41	1,679.55	-62.86	1,679.55	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
5 NIVEL	1,742.41	1,679.55	-62.86	1,679.55	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
6 NIVEL	1,742.41	1,679.55	-62.86	1,679.55	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
7 NIVEL	1,455.12	1,405.85	-49.27	1,405.85	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(15-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
8 NIVEL	474.21	426.61	-47.60	426.61	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(04-UNIDADES), PASILLO CUBIERTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
TOTAL	21,833.14	21,484.98	-348.16	21,484.98	MULTIFAMILIAR(128-DEPARTAMENTOS), 05-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y ESTACIONAMIENTO PARA 308-CAJONES(13-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. En cuanto a Lineamientos Urbanísticos. Cabe señalar que la modificación presentada consiste en la disminución de metros cuadrados de construcción autorizada de 21,833.14 a 21,484.98 metros cuadrados sin afectar lo autorizado; por lo que de acuerdo a los antecedentes presentados el proyecto sigue cumpliendo con los Lineamientos Urbanísticos impuestos en el antecedente de aprobación, acorde a los



señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de conformidad a los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente.

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

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL CONDOMINIO VERTICAL		
ÁREA NETA DE TERRENO	7,044.017	M2
ÁREA DE TERRENO DE EDIFICIO MULTIFAMILIAR	6,132.942	M2
ÁREA DE TERRENO PARA LOCALES COMERCIALES	911.075	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	21,484.980	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	4,947.183	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	14,042.740	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	13,947.717	M2
DEPARTAMENTOS	9,637.670	M2
BALCONES DE DEPARTAMENTOS	597.157	M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS A DPTOS.	3,024.00	M2
BODEGAS INDIVIDUALES	210.086	M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	202.500	M2
LOCALES COMERCIALES	276.304	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA	95.023	M2
TERRAZAS DE DEPARTAMENTOS	95.023	M2
ÁREA COMÚN TOTAL	12,472.727	M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVAS EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS CUBIERTA Y DESCUBIERTA	11,703.955	M2
ÁREA COMÚN CUBIERTA	7,472.438	M2
ÁREA COMÚN DESCUBIERTA	4,231.517	M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVAS LOCALES COMERCIALES CUBIERTA Y DESCUBIERTA	768.772	M2
ÁREA COMÚN CUBIERTA	64.825	M2
ÁREA COMÚN DESCUBIERTA	703.947	M2
NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS	190	
DEPARTAMENTOS	128	
BODEGAS	42	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	15	
LOCALES COMERCIALES	5	
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS	308	
TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS	251	
PRIVADOS ASIGNADOS	224	
PRIVADOS INDIVIDUALES	15	
COMUNES	12	

Handwritten initials: "P. Ch"

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
 SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA



TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS	57
PRIVADOS	0
COMUNES	57

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 11 al 11 de 11 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA MULTIFAMILIAR(128-DEPARTAMENTOS), Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(05-LOCALES)

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

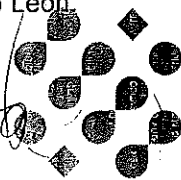
PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Modificación al Proyecto consistente en la disminución de metros cuadrados autorizados de 21,833.14 A 21,484.98 M2) y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO(VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA MULTIFAMILIAR(128-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (05-LOCALES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-00038-23-05**, respecto del inmueble ubicado Avenida Pedro Infante número 6001 del Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 70) 58-393-025, y con número de expediente administrativo **L-PRVC-000078-24**.

SEGUNDO. Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en los permisos autorizados bajo el expediente administrativos **L-USDE-38-23-05** de fecha 04-cuatro días del mes de agosto del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (5) Y MULTIFAMILIAR (128-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)** en todo aquello que no se oponga/al presente acuerdo.

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. - 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.

QUINTO. 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.



SEXTO. 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.

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

OCTAVO. 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 SÁNCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA 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/Nimn/Macs/Cim/Cedr

Siendo las 11:20 horas del día 09 del mes de Agosto del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted] en su carácter de [Redacted] del interesado, a fin de darse por notificar [Redacted] solución, que antecede, identificándose con [Redacted] Doy fe.


EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Veranda Treviño Aguilar
FIRMA: [Handwritten Signature]

NOMBRE: [Redacted]
FIRMA: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000078-24
	Fecha de Clasificación	31 de enero de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 3: 1. Numero de Póliza. Página 4: 2. Nombre, 3. Número de pasaporte. Página 5: 2. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Cédula profesional. Página 10: 1. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	