



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE SCOTIABANK INVERLAT S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT FIDEICOMISO 1451028359. DOMICILIO EN:

[Redacted]

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, el expediente administrativo No L-PRVC-000178/24, formado con motivo de la solicitud presentada el 09-nueve de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por parte de la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT FIDEICOMISO 1451028359 y VEME CASAS S.A. DE C.V., a través de sus apoderados legales los C.C. Enrique Javier Garza Cisneros y C. Emmanuel Alejandro Díaz Baez, y los C.C. Marcelo Enrique Ramones Garza, Guillermo Gonzalez Ramones, María Luisa Ramones Gonzalez y Patricia Ramones Gonzalez, propietaria y titular, respectivamente del inmueble ubicado en Paseo de los Leones, número 1003, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. [Redacted]

solicitud a través de la cual se pretende obtener la autorización del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL (AREAS PRIVATIVAS (1, 2, 3 y 4) Y VERTICAL (DEL AREA PRIVATIVA 1) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA MULTIFAMILIAR (215 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 111-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, 01 CINE (DE 8 SALAS), 04- CUATRO GIMNASIOS, 01 HOTEL (136 HABITACIONES Y SALON DE EVENTOS) Y 128- OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en la totalidad de la superficie de terreno 91,310.24 metros cuadrados, del inmueble antes descrito. 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 PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL (AREAS PRIVATIVAS (1, 2, 3 y 4) Y VERTICAL (DEL AREA PRIVATIVA 1) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA MULTIFAMILIAR (215 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 111-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, 01 CINE (DE 8 SALAS), 04- CUATRO GIMNASIOS, 01 HOTEL (136 HABITACIONES Y SALON DE EVENTOS) Y 128- OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en los términos anteriormente indicados/ dentro del presente expediente administrativo.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada 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:

Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por los C. C. Enrique Javier Garza Cisneros y C. Emmanuel Alejandro Díaz Baez en su carácter de representantes legales de SCOTIABANK INVERLAT S.A. I.B.M GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT FIDEICOMISO 1451028359, propietario Y Marcelo Enrique Ramones Garza, Guillermo Gonzalez Ramones, María Luisa Ramones Gonzalez y Patricia Ramones Gonzalez, apoderados legales de VEME CASAS S.A. DE C.V., titular del predio ubicado en Paseo de los Leones, número 1003, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [Redacted]

■ a través de la cual solicita **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL (AREAS PRIVATIVAS (1, 2, 3 y 4) Y VERTICAL (DEL AREA PRIVATIVA 1) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA MULTIFAMILIAR (215 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 111-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, 01 CINE (DE 8 SALAS), 04- CUATRO GIMNASIOS, 01 HOTEL (136 HABITACIONES Y SALON DE EVENTOS) Y 128- OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS.**

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

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 17 al 17 de 17) con número de Oficio SEDUSO/02454/2024 del expediente administrativo L-000197-22 de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible autorizo la Licencias de Construcción (modificación de proyecto, regularización y ampliación) y de Uso de Edificación (ampliación) para **03-tres Tiendas de Conveniencia 04-cuatro, Gimnasio, (128) Oficinas Administrativas, Multifamiliar (215 unidades tipo departamento), (111) Locales Comerciales de Servicios Agrupados, (01) cine con 8-ocho salas y (01) hotel 136-ciento treinta y seis habitaciones previamente autorizadas**, que se encuentra en el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones No. 1003 entre las calles Paseo de Cumbres y Cumbres Elite, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral ■ con superficie total de 91,310.24 metros cuadrados y un área autorizada de 191,703.29 metros cuadrados.

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

- Presenta juego de Planos oficiales 1 de 22 al 22 de 22 con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, cuadros de proindivisos, tablas de áreas comunes y privativas, ubicación del predio), firmados por los C.C Enrique Javier Garza Cisneros y C. Emmanuel Alejandro Díaz Baez en su carácter de representantes legales de SCOTIABANK INVERLAT S.A. I.B.M GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT FIDEICOMISO 1451028359, propietario Y Marcelo Enrique Ramones Garza, Guillermo Gonzalez Ramones, María Luisa Ramones Gonzalez y Patricia Ramones Gonzalez, apoderados legales de VEME CASAS S.A. DE C.V., titular de los predios que nos ocupa, esto en relación al trámite de **AUTORIZACION PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL (AREAS PRIVATIVAS (1, 2, 3, 4) Y VERTICAL (DEL AREA PRIVATIVA 1) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA MULTIFAMILIAR (215 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 111-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, 01 CINE (DE 8 SALAS), 04- CUATRO GIMNASIOS, 01 HOTEL (136 HABITACIONES Y SALON DE EVENTOS) Y 128- OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS.**

d).- Programa y presupuesto de obra;

- Presenta programa y presupuesto de obra debidamente firmado por Miguel José Garza Martínez, David Gerardo Díaz Ramones, Isacc Ramones Gonzalez y Marcelo Enrique Ramones García.

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

Para acreditar la propiedad presenta las siguientes escrituras:

- Escritura Pública Número 34,896-treinta y cuatro mil ochocientos noventa y seis, de fecha 04-cuatro de agosto de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 26-veintiseis, con ejercicio en este Municipio; donde por una primera parte comparecen los señores Guillermo Ramones Cantú, Patricia Ramones González, María Luisa Ramones González, Isaac Ramones González y José Enrique Ramones González en lo sucesivo denominados "Fideicomitentes y Fideicomisarios A", por otra parte la Sociedad denominada Excavaciones Mach, S.A. de C.V. representada en este acto por el señor Miguel Ángel Chapa Garza en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo se le conocerá como "Fideicomitente y fideicomisario B", por una tercera parte comparece Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, representada en este acto por sus delegados fiduciarios señores Licenciados Karla Májela Flores Castillo y Emmanuel Alejandro Díaz Báez a quien para efectos del presente contrato se le conocerá como "La fiduciaria", a fin de ocurrir a celebrar un Contrato de Fideicomiso Irrevocable para un Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión, sobre el predio identificado con el número de expediente catastral ■ Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Primer Distrito del Estado de Nuevo León ■



- Acta fuera de protocolo número 054/4,295/2022 de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Álvaro Vergara Perales, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, donde certifica que el documento que antecede que va en 19-diecinove fojas por ambos lados, es copia fiel y correcta de su original.

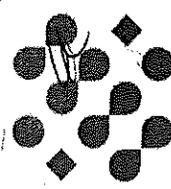
- Acta fuera de protocolo número 7,034-siete mil treinta y cuatro, de fecha 07-siete de diciembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 26-veintiseis con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León; compareció el señor Guillermo Ramones Cantú para ocurrir a dejar ratificado en todas y cada una de sus partes, el texto íntegro del Escrito dirigido al C. Refugio de J. Rodríguez Flores Tercer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, suscrito el 04-cuatro de diciembre del año 2004-dos mil cuatro, mediante el cual solicitó la inscripción del Acuerdo y Plano de fecha 03-tres del mes de diciembre del año 2004-dos mil cuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey dentro del expediente administrativo S-308/204, donde se autoriza la subdivisión de un predio denominado Polígono "A" y que cuenta con superficie total de 728,541.01 M2 y dejar reconocida la firma que la calza, por ser suya y de su puño y letra la que invariablemente usa en todos sus actos. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Primer Distrito del Estado de Nuevo León, 3

- Acta fuera de protocolo número 054/4,283/2022 de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Álvaro Vergara Perales, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, donde certifica que el documento que antecede que va en 08-ocho fojas por ambos lados, es copia fiel y correcta de su original.

- Escritura Pública Número 35,913-treinta y cinco mil novecientos trece, de fecha 22-veintidós días de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público con ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública número 26-veintiseis; donde por una primera parte comparecen los señores Guillermo Ramones Cantú, Patricia Ramones González, María Luisa Ramones González, Isaac Ramones González y José Enrique Ramones González en lo sucesivo denominados "Fideicomitentes y Fideicomisarios A", por otra parte la Sociedad denominada Excavaciones Mach, S.A. de C.V. representada en este acto por el señor Miguel Ángel Chapa Garza en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo se le conocerá como "Fideicomitente y fideicomisario B", por una tercera parte comparece Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, representada en este acto por sus delegados fiduciarios señores Licenciados Karla Májela Flores Castillo y Emmanuel Alejandro Díaz Báez a quien para efectos del presente contrato se le conocerá como "La fiduciaria", a fin de ocurrir a celebrar un Primer Convenio Modificatorio a un Contrato de Fideicomiso Irrevocable para un Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número de expediente administrativo 1451028359; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Primer Distrito del Estado de Nuevo León, 3

- Acta fuera de protocolo número 054/4,300/2022 de fecha 30-treinta de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Álvaro Vergara Perales, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, donde certifica que el documento que antecede que va en 32-treinta y dos fojas por ambos lados, es copia fiel y correcta de su original.

- Escritura Pública Número 41,018-cuarenta y un mil dieciocho, de fecha 12-doce días de marzo de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público con ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública número 26-veintiseis; donde por una primera parte comparecen los señores Guillermo Ramones Cantú, Patricia Ramones González, María Luisa Ramones González, Isaac Ramones González y José Enrique Ramones González en lo sucesivo denominados "Fideicomitentes y Fideicomisarios A", por otra parte la Sociedad denominada Excavaciones Mach, S.A. de C.V. representada en este acto por el señor Miguel Ángel Chapa Garza en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo se le conocerá como "Fideicomitente y fideicomisario B", por una tercera parte comparece Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, representada en este acto por sus delegados fiduciarios señores Licenciados Karla Májela Flores Castillo y Emmanuel Alejandro Díaz Báez a quien para efectos del presente contrato se le conocerá como "La fiduciaria", a fin de ocurrir a celebrar un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable para un Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión.





número 54-cincuenta y cuatro; donde por una primera parte comparecen la sociedad denominada "Excavaciones Mach" Sociedad Anónima, representada en este acto por su Administrador Único, el señor Miguel Ángel Chapa Garza, en lo sucesivo denominados "Fideicomitente y Fideicomisaria B" y/o "Mach", por otra parte los señores Patricia Ramones González, José Enrique Ramones González, María Luisa Ramones González e Isaac Ramones González, compareciendo estos dos últimos en su carácter de albaceas de la Sucesión a Bienes del señor Guillermo Ramones Cantú, a quienes en lo sucesivo se les conocerá como "Fideicomitentes y fideicomisarios A" y/o "Familia Ramones", por una tercera parte comparece la sociedad denominada "Veme Casas" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por sus Apoderados Legales los señores Isaac Ramones González, María Luisa Ramones González, Patricia Ramones González, Guillermo Ramones González y Marcelo Enrique Ramones Garza a quien para efectos del presente contrato se le conocerá como "Veme casas", a fin de ocurrir a celebrar un Convenio de definición de Derechos y Obligaciones derivados del Fideicomiso Irrevocable para un Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión Número 1451028359, en lo sucesivo el "Fideicomiso". La sociedad Veme Casas S.A. de C.V., recibe la posesión, tanto del polígono total, como de todas las construcciones y edificaciones realizadas sobre el mismo. La posesión derivada que ostenta "Mach" S.A. de C.V. pasa a favor de Veme Casas S.A. de C.V.. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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

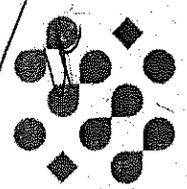
• Presenta Certificado de Gravamen original de fecha 03-tres días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Público de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Eduardo Adrián Silva Zermeño, 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 8,816 ocho mil ochocientos dieciséis, volumen 297 doscientos noventa y siete, Libro 353 trescientos cincuenta y tres, Unidad Monterrey, sección propiedad, con fecha 4 cuatro de octubre de 2017-dos mil diecisiete. Presenta Gravamen a favor de Banca Afirme, Sociedad Anónima, institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero.

• Presenta anuencia Proyecto de Ventas en Condominio Horizontal y Vertical de fecha 05 de julio de 2024, San Pedro Garza García Nuevo León, en la cual solicita expresamente los señores Isaac ramones González, María Luisa Ramones González, Patricia Ramones González, Guillermo Ramones González y Marcelo Enrique Ramones Garza en presentación de la Sociedad mercantil VEME CASAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, por medio de la presente otorgan consentimiento para que se efectúe el trámite que se menciona más adelante sobre el inmueble, polígono resultante de subdivisión marcado con (A3) letra A, ubicado actualmente en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie total de 91,310.24 (noventa y un mil trescientos diez metros cuadrador con veinticuatro decímetros cuadrados), actualmente dicho inmueble se encuentra gravado con hipotecas debidamente inscritas en Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Por lo anterior expuesto nos permitimos manifestar que esta institución no tiene inconveniente y otorgamos nuestro visto bueno para que, respecto del inmueble antes descrito, se realicen las gestiones correspondientes a fin de que se tramite el régimen de propiedad de condominio y se inscriba dicho acto ante el registro público de la Propiedad, en inteligencia de que la superficie disminuirá y que las hipotecas constituídas y registradas a favor de Banca Afirme, S.A de C.V. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, continuara vigentes y subsistentes con todo sus alcances legales sobre inmuebles en Cuestión.

• Presenta Escritura Pública Número 16,675-dieciseis mil seiscientos setenta y cinco, 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 Notaria Pública Número 33-treinta y tres con ejercicio en esta Ciudad, comparecieron la señorita María Teresa Villarreal Treviño y la sociedad "AFIRME GRUPO FINANCIERO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", representada en este acto por el señor Contador Público Julio Cesar Villarreal Guajardo, todas estas personas con las generales y Personalidad que al final de esta escritura se menciona, y a quienes el Notario público a fe de conocer personalmente y considera con capacidad legal para contratar y obligarse sin que conste nada contra lo mencionado las mencionadas personas se manifiestan que ocurren constituir una Sociedad Anónima, el cual fue registrado bajo el número [redacted]

• Acta fuera de protocolo número 80,247-2001 de fecha 27-veintisiete de octubre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 33-treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial del Estado, donde certifica y hace constar que el documento que antecede que va en 22-veitidos fojas útiles concuerda fielmente y correcta de su original.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTA Y VERDE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Presenta Escritura Pública Número 263-doscientos sesenta y tres, de fecha a los 27-veintisiete días de junio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Hinojosa Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 33-treinta y tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, el cual se encuentra adscrito el licenciado Gilberto Federico Allen de León, como Notario Público suplente, hace constar que ante el compareció el Licenciado Mario Alberto Chapa Martínez, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Institución, denominada "Banca Afirme" Sociedad Anónima, institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, que ocurren solicitar la protocolización parcialmente dicha acta en la que se acordó, entre otras cosas La revocación y otorgamiento de Poderes y Facultades otorgar Poder General para Actos de Administración en favor, Lydia Elena Martínez Villarreal y Brenda Rosaura Santos Jiménez, mismo que podrá ser ejercido de manera individual ó de manera conjunta cualquiera de ellos ó una con cualquiera otro apoderado de la sociedad que cuente con el mismo tipo de facultades.

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Lydia Elena Martínez Villarreal, expedida por el Instituto Federal Electoral, referida con el número de identificación [REDACTED] 4 (Apoderada legal).

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Brenda Rosaura Santos Jiménez, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número de identificación [REDACTED] 4 (Apoderada legal).

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 proposición de garantía hipotecaria, para el proyecto de Autorización de ventas en condominio horizontal y vertical (Régimen) que integran los expedientes administrativos L-PRVC-178-24, referente al proyecto ubicado en la calle Paseo de los leones No. 1003 en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado bajo en número catastral [REDACTED] 2 en la cual la intensión de propuesta de fianza suficiente a favor del municipio por una cantidad de \$63,561,118.92 (sesenta y tres millones quinientos sesenta y un mil ciento dieciocho pesos noventa y dos 92/100 M.N.).

- Oficio Q3351/SEDUSO/2024 de fecha 20- veinte días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro emitido por esta Secretaría, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción siendo notificado al C. Sergio Daniel Cazares Zúñiga, apoderado legal, con un monto a garantizar de \$ 113,610,893.78, lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VII incisos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 02-dos de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro el apoderado legal de Scotiabank Inverlat, S.A. de I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso 1451028359, manifiesta anexar Fianza del oficio con número 4438-02-013-5 a favor del Municipio de Monterrey.

- Presenta Póliza de fianza, emitida por ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V., identificada mediante Número de fianza 4438-02-013-5 con fecha de expedición 20-veinte de agosto de 2024, afianzado VEME CASAS S.A. de C.V. por un monto de \$ 113,610,893.78 (ciento trece millones seiscientos diez mil ochocientos noventa y tres pesos 78/100 M.N.), a favor de Municipio de Monterrey, Nuevo León y/o la Secretaría de Finanzas y Administración de y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Horizontal, polígono total resultate de subdivisión marcado con (A3) letra A, número 3, ubicado actualmente en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie total de 91,310.24 (noventa y unos mil trescientos diez metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados).

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio vertical, del área privativa (1), ubicado actualmente en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una construcción total de 190,622.82, superficie de 38,622.33 y proindiviso de 37.004%.

i). - Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Presenta copia simple de comprobante predial con número de folio 410-3229 de fecha 06-seis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2.

SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FISCALÍA



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 310-trescientos diez, de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Mena Castillo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 7-siete, con ejercicio en la Ciudad de Chihuahua, comparecieron los señores Eloy S. Vallina, Adolfo Krakauer, Jesús Legarreta, Carlos Sismiega, Ingeniero Miguel Márquez, Enrique N. Seyffert, Leopoldo Mares, Pedro Terrazas, Eugenio Caballero, Alejandro Abbud, Manuel Rivero Mier, Lauro C. Álvarez, Ernesto Costemalle, Licenciado Oscar Flores, Doctor Luis Raúl Flores, Francisco A. Woodburn, Ricardo Hernández, José E. Díaz, Donato Terrazas, Juan S. Terrazas, José Sánchez Muslera, Cipriano Ortega Jr., Jesús Campos Jr., Tomas B. Newberry, José Costemalle, William Pole, Pedro Rueda Quijano, Edwin P. Ryan, General Antonio A. Guerrero, Russell R. Kleinman, Leon Ricaud, General Rodrigo M. Quevedo, Francisco I. Medina, Simón L. Gill, José J. Abbud, Licenciado Ramón Gómez y Salas, Doctor Armando G. Herrera, Juan González, Vicente F. Vallina, Luis Laguette Terrazas, Walter G. Gibbe, Francisco Pérez, Gustavo C. Vargas, Doctor J. Isaac Ugalde, Federico Flores, Juan L. Muñoz, Jorge Lowenstein, Arturo Wisbrun, Pedro Meouchi, Efraín Antillón, Jacobo L. Castro, José Vallina, Juan F. Creel y la señorita María A. Nordhausen, todos los comparecientes ocurren a constituir por éste instrumento una Sociedad Anónima que se denominará "Banco Comercial Mexicano, S.A.", con el objetivo de establecer y explotar un Banco de Depósitos y Descuentos. El instrumento público antes descrito se acompaña de certificado expedido por el Licenciado Eutiquio López Hernández, titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco del Distrito Federal, actuando como suplente y en el protocolo de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro del mismo Distrito Federal, de fecha a los 04-cuatro días del mes de agosto del año 2005-dos mil cinco, donde certifica que la presente copia fotostática constante de 30-treinta fojas concuerda fiel y exactamente con su original.
- Presenta copia simple de Escritura Número 23,395-veintitres mil trescientos noventa y cinco, de fecha a los 12-doce días del mes de enero del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número 195-ciento noventa y cinco, con ejercicio en Distrito Federal, hace constar el cambio de denominación de "Banco Inverlat Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat para adaptar la de Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat" a solicitud de la Licenciada Mónica Cardoso Velásquez, delegada especial de la Sociedad. Se acompaña con anexo de certificado expedido en fecha 19-diecinove de julio del año 2001-dos mil uno, pasado por la fe del Licenciado Iñigo Xavier Reynoso de Teresa, Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, ocurriendo a certificar que la presente copia fotostática en 40-cuarenta hojas, es fiel a la reproducción de la copia certificada que tuvo a la vista sin calificar sobre la autenticidad, validez o licitud del mismo, asentándolo con el número 1,216-mil doscientos dieciséis, libro 01-uno de Registro de Cotejos.
- Presenta copia simple de Escritura Número 62,546-sesenta y dos mil quinientos cuarenta y seis, de fecha a los 01-primeros del mes de agosto del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciada Patricia Garza Bandala, Notaria Número 18-dieciocho, de la Ciudad de México, actuando en el protocolo de la Notaría Ciento Noventa y Cinco de la misma Ciudad, plenamente identificado en este acto, hace que compareció la licenciada Mónica Josefina Cardoso Velásquez y se manifestó que era si Interés que los estatutos vigentes de "Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat" se contengan en un solo instrumento, para lo cual exhibe los siguientes documentos, manifestando bajo protesta decir la verdad.
- Acta fuera de protocolo número 054/5329/2022 de fecha 23-veintitres de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Alvaro Vergara Perales, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, donde certifica que el documento que antecede que va en 59-cincuenta y nueve fojas por ambos lados, es copia fiel y correcta de su original.
- Presenta Escritura Pública Número 60,633-sesenta mil seiscientos treinta y tres, de fecha primeros de junio del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, donde se hace constar la designación de un Funcionario de "Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat". Como resultado de la protocolización n lo conducente del acta de sesión del consejo administrativo que adoptó dicho acuerdo, a solicitud del licenciado Eduardo Fernández García Travestí, Secretario del Consejo de Administración de la sociedad y quien actuó como Secretario y fue designado como delegado especial de dicha sesión. Dentro del mismo instrumento se aprobó otorgar Poder General para Actos de Dominio por parte de "Scotiabank Inverlat" Sociedad Anónima Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en favor de los C.C. Enrique Javier Garza Cisneros y Emmanuel Alejandro Díaz Baez.
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Enrique Javier Garza Cisneros, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número de identificación [REDACTED] 4 (Apoderado legal para Actos de Dominio).

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO COMPAÑÍA Y GERENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

20829

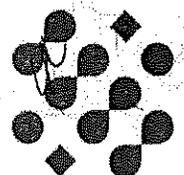




- Presenta copia simple de Carta Poder notariada, de fecha 13-trece días de abril del año 2023-dos mil veintitrés, donde ocurre la sociedad denominada Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.MGrupo Financiero Scotiabank Inverlat, representada en este acto por sus delegados fiduciarios Astrid Berenice García Vázquez y Emmanuel Alejandro Díaz Báez a otorgar a los señores Claudia Marcela Huajuca Mota, Enrique Eduardo Ibarra Chapa, Oscar Pablo Quintero Urrutia, Brenda Lizette Martínez Molina, Sergio Daniel Cazares Zúñiga, Nina Paola Rufz Lozano y Myrna Hortensia Benavides Peña Poder Especial para Actos y/o Asuntos Administrativos, para que en nombre de Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.MGrupo Financiero Scotiabank Inverlat, lo ejerciten con todas con todas las facultades generales y especiales que requieran clausula especial conforme la Ley.
- Acta fuera de protocolo número 054/7,668/2023 a los 18-dieciocho días de abril del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Álvaro Vergara Perales, Notario Público Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, comparecieron como otorgantes del documento que antecede Astrid Berenice García Vázquez y Emmanuel Alejandro Díaz Báez por sus propios derechos, y quienes además manifestaron, que ocurren a ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido del documento precedente y reconocen como suyas de su puño y letra las firmas con la que lo suscriben, siendo este un Poder Especial para Actos y/o Asuntos Administrativos, de fecha 13-trece días de abril del año 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de Carta Poder notariada, de fecha 10-diez días de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, donde ocurre la sociedad denominada VEME CASAS. S.A. DE C.V., representada en este acto por sus apoderados legales Isaac Ramones Gonzalez, María Luisa Ramones Gonzalez, Patricia Ramones Gonzalez, Guillermo Ramones Gonzalez y Marcelo Enrique Ramones Gonzalez otorgar a los señores Claudia Marcela Huajuca Mota, Enrique Eduardo Ibarra Chapa, Oscar Pablo Quintero Urrutia, Brenda Lizette Martínez Molina, Sergio Daniel Cazares Zúñiga, Nina Paola Rufz Lozano y Myrna Hortensia Benavides Peña Poder Especial para Actos y/o Asuntos Administrativos, para que en nombre de Veme Casas, S.A. de C.V., lo ejerciten con todas con todas las facultades generales y especiales que requieran clausula especial conforme la Ley.
- Acta fuera de protocolo número 054/8200/2023 a los 18-dieciocho días de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Álvaro Vergara Perales, Notario Público Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, comparecieron como otorgantes del documento que antecede Miguel José Garza Martínez, Marcelo Enrique Ramones Garza y Isaac Ramones Gonzalez en su carácter de apoderados legales de Veme, Sociedad Anónima de Capital Variable, por sus propios derechos, y quienes además manifestaron, que ocurren a ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido del documento precedente y reconocen como suyas de su puño y letra las firmas con la que lo suscriben, siendo este un Poder Especial para Actos y/o Asuntos Administrativos, de fecha 18-dieciocho días de mayo del año 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Isaac Ramones González, con código de identificación [REDACTED] 4 (Apoderado de "Scotiabank Inverlat" S.A. I.B.M Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y Veme Casas S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. Marcelo Enrique Ramones Garza, expedida en fecha 23 de junio de 2022, referida con el número [REDACTED] 5 (Apoderado de Veme Casas S.A. de C.V. para Actos de Dominio).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Miguel José Garza Martínez, con código de identificación [REDACTED] 4 (Apoderado de "Scotiabank Inverlat" S.A. I.B.M Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y Veme Casas S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Guillermo Gonzalez Ramones con código de identificación [REDACTED] 4 (Apoderado Legal de Veme Casas, S.A. de C.V. para Actos de Dominio).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. María Luisa Ramones Gonzalez con código de identificación [REDACTED] 4 (Apoderado Legal de Veme Casas, S.A. de C.V. para Actos de Dominio).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Patricia Ramones Gonzalez con código de identificación [REDACTED] 4 (Apoderado Legal de Veme Casas, S.A. de C.V. para Actos de Dominio).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. David Gerardo Ramones Díaz con código de identificación [REDACTED] 4 (Apoderado Legal de Veme Casas, S.A. de C.V.).
- Presenta formato de carta Poder simple original de fecha 13-trece de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual los C.C. Enrique Javier Garza Cisneros y Emmanuel Díaz Baez como apoderados legales de "Scotiabank Inverlat" S.A. I.B.MGrupo Financiero Scotiabank Inverlat como propietaria del predio ubicado en el Paseo de los Leones, número 1003 de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] mediante el cual otorga un poder a favor del C. Sergio Daniel Cazares Zúñiga, para que realice el trámite que nos ocupa.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Sergio Daniel Cazares Zúñiga con código de identificación [REDACTED] 4 (Apoderado de Scotiabank Inverlat" S.A. I.B.MGrupo Financiero Scotiabank Inverlat y/o "Veme casas" S.A. de C.V.).

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

20830



- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Brenda Lizette Martínez Molina, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Oscar Pablo Quintero Urrutia, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (testigo).

2. Otros documentos anexos.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de en la [REDACTED] expedido por Izzi Sentido Urbano S.A.P.I. DE C.V. del periodo de facturación del mes de abril 2024 dos mil veinticuatro.
- Presenta cd digital que contiene el proyecto del trámite.
- Presenta 09-nueve Fotografías del predio tema de este trámite.

3. **Antecedentes.** Presenta copia simple de Instructivo y un juego de Planos (1 de 17 al 17 de 17), con número de Oficio SEDUSO/02454/2024, de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro; emitido dentro del expediente administrativo L-000197-22, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se autorizó las Licencias de Construcción (modificación de proyecto, regularización y ampliación) y de Uso de Edificación (ampliación) para 03-tres Tiendas de Conveniencia 04-cuatro, Gimnasio, (128) Oficinas Administrativas, Multifamiliar (215 unidades tipo departamento), (111) Locales Comerciales de Servicios Agrupados, (01) cine con 8-ocho salas y (01) hotel (136-ciento treinta y seis habitaciones) previamente autorizado para el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, número 1003, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 91,310.24 metros cuadrados, y un área construida de 179,242.83 metros cuadrados, un área por construir de 7,626.17 metros cuadrados, área por regularizar de 1,869.98 metros cuadrados, área por ampliar de 2,964.31 metros cuadrados dando un total de construcción de 191,703.29 metros cuadrados. Una vez apalazadas las constancias de mérito, contenidas en el apartado de Resultandos de la presente determinación; 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. El predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la avenida Paseo de los Leones Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, lo anterior de acuerdo al apartado de antecedente, numeral 3. L-000197-22 de fecha 25-veinticinco días de mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

Obtenido
Monterrey
2024-06-24

SECRETARÍA MUNICIPAL PARA UN
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



TERCERO. Verificación: De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 19-diecinueve días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que "el inmueble antes mencionado corresponde a predio el cual está compuesto por conjunto de edificaciones de usos mixtos, al cotejar el predio con los planos arquitectónicos presentados se verifico el avance de construcción por lo que actualmente cuenta con la construcción terminada delimitado de cajones de estacionamiento correspondientes del S5, S4, S3, S2 y S1, pero solo se observó habilitados el s1, s2 y cajones de estacionamiento en el área d planta baja. En planta baja existe el área de plazoleta, locales comerciales y área de cajones de estacionamiento terminando la losa de entrepiso, en el nivel 2 presenta locales comerciales habilitados terminados, en el nivel 3 presentan locales comerciales terminados, en el nivel 4 proyectado presenta losa de entrepiso terminado de oficinas y cuenta con una construcción ya existente sin avance alguno respecto a la verificación anterior correspondiente del EJE 16 al 23 según plano, el nivel 5 de igual manera que el nivel 4 desde el EJE 16 al 23, en el nivel 6 de oficinas cuenta con losa de entrepiso ubicando el área de desplante del EJE 11 AL 8 que se construirá el hotel que aún no hay avance, el nivel 7 corresponde a los departamentos y nivel del hotel el cual solo existe construcción terminada de los departamentos, el nivel 8 corresponde a nivel de departamentos que es el último nivel de los mismos, el nivel 9 según plano es nivel de azotea de departamentos y nivel del hotel que no existe construcción y nivel 10 es el hotel sin construcción, Estableciendo 93% de avance total.

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

3.1 Datos de Construcción

M2 autorizados: 191,703.29 m2
M2 de Construcción total: 191,703.29 m2

3.2 Datos de Uso de Edificación

M2 autorizados totales: 191,703.29 m2
M2 de Edificación total: 191,703.29 m2
M2 Estacionamiento Techado: 97,331.57 m2
Número de cajones de estacionamiento total: 2,889- cajones

QUINTO. Cuadro de Áreas de Construcción Autorizadas:

NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 5	17,075.50	17,075.50	375- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 110- BODEGAS 05-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS AREA DE CARGA Y DESCARGA, LOBBYS, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 4	21,314.99	21,314.99	557- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 140- BODEGAS AREA DE CARGA Y DESCARGA, VIGILANCIA, OFICINA PARA SALON DE EVENTOS, LOBBYS, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 3	24,269.46	24,269.46	649- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 73- BODEGAS 02- DOS LOCALES AMENIDADES PARA AREA HABITACIONAL (CANCHA DE PADEL), CUARTO ELECTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 2	23,869.00	23,869.00	593- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 01-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS 77- BODEGAS ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 1	27,669.74	27,669.74	653-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 68- BODEGAS ADMINISTRACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADORES

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



PLANTA BAJA	12,866.20	12,866.20	38-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 66-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS (INCLUYE LOCALES Y KIOSKOS) CINES (09-SALAS) 03-TRES TIENDAS DE CONVENIENCIA PASILLO DE SERVICIO, BAÑOS, LOOBY, ACCESOS A ESTACIONAMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 2	11,515.78	11,515.78	20-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 3	12,701.62	12,701.62	17-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS 04-GIMNASIO ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 4	9,511.27	9,511.27	43-DEPARTAMENTOS 73-OFICINAS ADMINISTRATIVAS BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 5	9,467.19	9,467.19	43-DEPARTAMENTOS 53- OFICINAS ADMINISTRATIVAS ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 6	8,496.18	8,496.18	43-DEPARTAMENTOS 02-OFICINAS ADMINISTRATIVAS HOTEL (LOBBY, COCINA, GIMNASIO, SALA DE JUNTAS, ADMINISTRACIÓN, AMENIDADES SIN TECHAR, SALON DE EVENTOS P/HOTEL Y TERRAZA) ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 7	5,055.27	5,055.27	43-DEPARTAMENTOS 34-HABITACIONES HOTEL ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 8	5,089.93	5,089.93	43-DEPARTAMENTOS 34-HABITACIONES DE HOTEL ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 9	1,391.99	1,391.99	34-HABITACIONES DE HOTEL ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 10	1,409.18	1,409.18	34-HABITACIONES DE HOTEL ESCALERAS Y ELEVADORES
TOTAL	191,703.29	191,703.29	-----

SEXTO. Cuadro general de áreas para proyecto de ventas en condominio HORIZONTAL (ÁREAS PRIVATIVAS 1, 2, 3 y 4) y VERTICAL (ÁREA PRIVATIVA 1 (SIKARA)).

POLIGONOS DE REGIMEN HORIZONTAL	
ID	(m2)
CESIÓN VIAL AV. PASEO DE LOS LEONES	5,605.507
CESIÓN VIAL ALEJANDRO DE RODAS	5,584.710
CESION MUNICIPAL	13,130.51
AREA PRIVATIVA 1 (SIKARA)	38,662.33
AREA PRIVATIVA 2	4743.67
AREA PRIVATIVA 3	6022.82
AREA PRIVATIVA 4	8272.31
AREA COMUN 1 (VIALIDAD)	2637.72



Oficina de
 Montevideo
 2023-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA LAS
 OPERACIONES DE LICENCIAMIENTO,
 CONSTRUCCIÓN Y REGISTRO
 SECRETARÍA DE DOCUMENTACIÓN Y REGISTRO



AREA COMUN 2 (VIALIDAD)	3598.90
AREA COMUN 3	166.21
AREA COMUN 4 (DERECHO DE PASO 2)	2,024.50
AREA COMUN 5 (DERECHO DE PASO 1)	861.05
TOTAL	91,310.24

CUADRO DE AREAS GENERALES	
ID	(m2)
SUPERFICIE DEL TERRENO	91,310.24
AREA DE CESIÓN VIAL	11,190.22
AREA MUNICIPAL	13,130.51
AREA PRIVATIVA	57,701.13
AREA COMUN	9,288.38
NUMERO DE AREAS PRIVATIVAS Y COMUNES	9
AREA SUJETA A REGIMEN CONDOMINIO HORIZONTAL	66,989.51

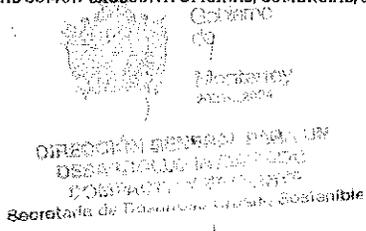
CUADRO DE LAS AREAS PRIVATIVAS REGIMEN HORIZONTAL					
	CONSTRUCCIÓN (M2)	SUPERFICIE (m2)	INDIVISO	AREA DE INDIVISO (m2)	TOTAL (m2)
AREA PRIVATIVA 1 (SIKARA)	190,622.82	38,662.33	67.004%	6223.629	44,885.959
AREA PRIVATIVA 2	360.156	4743.67	8.221%	763.607	5,507.277
AREA PRIVATIVA 3	360.156	6022.82	10.438%	969.517	6,992.337
AREA PRIVATIVA 4	360.156	8272.31	14.336%	1331.627	9,603.937
	191,703.29	57,701.13	100.000%	9,288.380	66,989.51

CUADRO DE AREAS COMUNES	
ID	(m2)
AREA COMUN 1 (VIALIDAD)	2637.72
AREA COMUN 2 (VIALIDAD)	3598.90
AREA COMUN 3	166.21
AREA COMUN 4 (DERECHO DE PASO 2)	2,024.50
AREA COMUN 5 (DERECHO DE PASO 1)	861.05

TOTAL	9,296.38
-------	----------

CUADRO GENERAL DE ÁREAS (ÁREA PRIVATIVA 1 (SIKARA))	
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	38,662.330 M2
SUPERFICIE CORRESPONDIENTE INDIVISO REGIMEN HORIZONTAL	6,223.629 M2
SUPERFICIE DE TERRENO INCLUYENDO INDIVISO HORIZONTAL	44,885.959 M2
ÁREA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA (DEL AREA PRIVATIVA 1 (SIKARA))	190,622.820 M2
TOTAL DE ÁREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	89,177.690 M2
TOTAL DE ÁREA PRIVADA CUBIERTA:	78,913.390 M2
DEPARTAMENTOS	14,200.950 M2
TERRAZAS	1,046.400 M2
BODEGAS	1,121.120 M2
CAJONES ASIGNADOS	9,238.250 M2
LOCALES COMERCIALES	29,293.260 M2
OFICINAS	9,682.710 M2
HOTEL	6,386.910 M2
SALON DE EVENTOS	2,801.210 M2
CAJONES INDIVIDUALES (VENTA)	675.000 M2
BODEGAS INDIVIDUALES	4,467.580 M2
TOTAL DE ÁREA PRIVADA DESCUBIERTA:	10,264.300 M2
COMERCIAL	9,196.280 M2
HOTEL	442.580 M2
SALON DE EVENTOS	625.440 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN GENERAL CUBIERTA Y DESCUBIERTA	31,321.350 M2
ÁREA TOTAL COMÚN GENERAL CUBIERTA	7,029.540 M2
ÁREA TOTAL COMÚN GENERAL DESCUBIERTA	24,291.810 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA HABITACIONAL CUBIERTA Y DESCUBIERTA	17,640.360 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA HABITACIONAL CUBIERTA	13,197.300 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA HABITACIONAL DESCUBIERTA	4,443.060 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA COMERCIAL CUBIERTA Y DESCUBIERTA	85,788.250 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA COMERCIAL CUBIERTA	81,294.340 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA COMERCIAL DESCUBIERTA	4,493.910 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS CUBIERTA Y DESCUBIERTA	7,208.440 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS CUBIERTA	7,190.100 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS DESCUBIERTA	18.340 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA HOTEL Y SALON DE EVENTOS CUBIERTA Y DESCUBIERTA	70.460 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA HOTEL Y SALON DE EVENTOS CUBIERTA	70.460 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA HOTEL Y SALON DE EVENTOS DESCUBIERTA	0.000 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA HOTEL, SALON DE EVENTOS Y OFICINAS CUBIERTA Y DESCUBIERTA	300.670 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA HOTEL, SALON DE EVENTOS Y OFICINA CUBIERTA	300.670 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA HOTEL, SALON DE EVENTOS Y OFICINA DESCUBIERTA	0.000 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS, COMERCIAL, SALON DE EVENTOS Y HOTEL CUBIERTA Y DESCUBIERTA	7,760.950 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS, COMERCIAL, SALON DE EVENTOS Y HOTEL CUBIERTA	1,904.770 M2

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top and several initials below.


 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO SUSTENTABLE DEL URUGUAY
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y GESTIÓN SOSTENTABLE



ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS, COMERCIAL, SALON DE EVENTOS Y HOTEL DESCUBIERTA	5,856.180 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA HOTEL CUBIERTA Y DESCUBIERTA	722.250 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA HOTEL CUBIERTA	722.250 M2
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES PRIVATIVAS	793
DEPARTAMENTOS	215
COMERCIAL	116
OFICINAS	128
HOTEL	1
SALON DE EVENTOS	1
CAJONES INDIVIDUALES (VENTA)	50
BODEGAS INDIVIDUALES	282
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	2,865
CAJONES INDIVIDUALES (VENTA)	50
CAJONES ASIGNADOS	685
CAJONES COMUNES	2,130

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 22, 17 de 22 al 22 de 22, PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL (ÁREAS PRIVATIVAS (1, 2, 3 Y 4) Y VERTICAL (DEL ÁREA PRIVATIVA 1) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA MULTIFAMILIAR (215 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 111-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, 01 CINE (DE 8 SALAS), 04- CUATRO GIMNASIOS, 01 HOTEL (136 HABITACIONES Y SALON DE EVENTOS) Y 128- OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000197-22.

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 HORIZONTAL (AREAS PRIVATIVAS (1, 2, 3 Y 4) Y VERTICAL (DEL AREA PRIVATIVA 1) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA MULTIFAMILIAR (215 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 111-LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, 01 CINE (DE 8 SALAS), 04- CUATRO GIMNASIOS, 01 HOTEL (136 HABITACIONES Y SALON DE EVENTOS) Y 128- OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000197-22, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 1003, de esta Ciudad, con una superficie de 91,310.24 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral No. 2 y con número de expediente administrativo L-PRVC-000178-24.

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

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
COMISIÓN EJECUTIVA
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



artículo 319 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

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

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

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

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

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ 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

TVNE/NHm/Mcs/Zyur/Cag
Siendo las 9:36 horas del día 18 del mes de septiembre del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Sergio Daniel Carreras Zúñiga en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5. Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Verónica Treutle Aguilera

FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000178-24
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero 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, 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
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Número de Pasaporte, 6. Firma.	
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.	