



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000048-25
OFICIO NÚMERO: SDU/04865/2025

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE BANCO INVEX, S. A. I. B. M. INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO 3568.

DOMICILIO: [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 17-diecisiete días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
- - - - VISTO, el expediente administrativo No. L-PRVC-000048-25, formado con motivo de la solicitud presentada el 21-veintiuno de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por parte del C. Josué Isaim Saldaña Yépez como Apoderado legal de la persona moral BANCO INVEX, S. A. I. B. M. INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO 3568, como titular, respecto del inmueble ubicado en la calle Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA MULTIFAMILIAR (42-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y GARANTIA SUFICIENTE, PARA PROYECTO AUTORIZADO, en la totalidad de la superficie de terreno 6,695.37 metros cuadrados y 12,575.99 metros cuadrados de construcción, 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. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada para el trámite de AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA MULTIFAMILIAR (42-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y GARANTIA SUFICIENTE, PARA PROYECTO AUTORIZADO se requiere cumplir con lo establecido en el artículo 319 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorio y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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 AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA MULTIFAMILIAR (42-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y GARANTIA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO; firmada por el C. Josué Isaim Saldaña Yépez, representante Legal de la Institución denominada "BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3568, como Fiduciaria del predio ubicado en la calle Prolongación Balcones, Numero 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Plano e Instructivo con número de oficio 2251/2009/SEDUE, expediente administrativo número MEV-081/2009 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2009-dos mil nueve, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó a Residencial Satélite Regiomontano S.A de C.V., la Modificación al Proyecto

1/10

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000048-25

OFICIO NÚMERO: SDU/04865/2025

Ejecutivo y la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes, para el desarrollo de un Fraccionamiento tipo **Habitacional Multifamiliar** de Urbanización Inmediata que se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, consistente en el aumento al número de viviendas a realizar, del fraccionamiento denominado "BALCONES DE SATELITE", relativo a una superficie de: 114,417.32 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene las siguientes áreas: Área Total: 114,417.32 metros cuadrados; Área Vía Pública 1: 1,758.32 metros cuadrados, Área Urbanizable: 112,659.000 metros cuadrados; Área de Derecho de Paso: 3,382.34 metros cuadrados; Área Municipal: 15,315.24 metros cuadrados; Área Sujeto a Régimen en Propiedad en Condominio (Vendible) 93,961.47 metros cuadrados; Unidades Privativas: 80,766.69 metros cuadrados; **Área de Circulación Horizontal Común: 13,194.78 metros cuadrados; No de Unidades Privativas: 8; No Total de Viviendas: 629. Siendo el lote 184 de la manzana 001 señalado como Multifamiliar, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 el solicitado.**

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos (1 de 10 al 10 de 10), con Oficio número SEDUE-5902/2015, de fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo L-313/2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO consistente en la disminución de 11,956.90 metros cuadrados a 11,170.19 metros cuadrados y Ampliación de 1,488.20 metros cuadrados) PARA MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA (EN SECCIÓN A) Y 02-DOS CASAS HABITACIÓN (EN SECCIÓN B), EN MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones número 600, del Fraccionamiento Balcones de Satélite, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 6,695.37 metros cuadrados(sección A=3,895.33 metros cuadrados, Sección B= 1,521.77 metros cuadrados y Área Común Vial = 1,278.27 metros cuadrados), y con una construcción total de 12,658.39 metros cuadrados, de los cuales 11,956.90 metros cuadrados son los existentes autorizados y 1,488.20 metros cuadrados son por construir).
- Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 5 al 5 de 5) con No. de Oficio **SEDUSO/03694/2025** del expediente administrativo **L-USDE-000041-25-02** de fecha 15-quince días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto al predio ubicado en Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 6,695.37 metros cuadrados y con una construcción autorizada de 12,658.39 metros cuadrados, de los cuales 11,765.38 metros cuadrados son autorizada modificada y 810.61 metros cuadrados son por regularizar, quedando un total de 12,575.99 metros cuadrados.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 7 al 7 de 7) para autorización correspondientes a la solicitud de trámite de **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA MULTIFAMILIAR (42-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y GARANTIA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO**, respecto al predio ubicado en Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

d).- Programa y presupuesto de obra;

- Presenta programa y presupuesto de obra, por la cantidad de \$ 119,000,000.00(ciento diecinueve millones de pesos 00/100 M.N.).

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

- Presenta copia Certificada de la **Escritura Pública Número 13,356** (trece mil trescientos cincuenta y seis) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2004- dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Titular de la Notaria Pública Número 105 ciento cinco, con ejercicio en este Municipio, relativo a **LA DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD PARA SOMETER A REGIMEN DE CONDOMINIO DOS BIENES INMUEBLES**, a favor de la sociedad denominada **RESIDENCIAL SATELITE**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000048-25

OFICIO NÚMERO: SDU/04865/2025

REGIOMONTANO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el **3**

Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través de la Licenciado Pedro A. Benavides Gonzalez, con fecha a 21-veintiun días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés. Siendo la Unidad Privativa Lote 6(seis) con una superficie de 6,695.37 metros cuadrados (sección A= 3,121.72 metros cuadrados. Sección B= 1,521.77 metros cuadrados y Área de Uso Común, identificado con el expediente catastral **2** el que nos ocupa.

- Presenta copia Certificada de la **Escritura Pública Número 31,182** (treinta y un mil ciento ochenta y dos) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 124 ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO**, identificado con el número 3568, que celebran por una parte como **Fideicomitente-Fideicomisario "A"** la sociedad denominada **RESIDENCIAL SATELITE REGIOMONTANO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor **ESTANISLAO MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, de otra parte como **Fideicomitente - Fideicomisario "B"** la sociedad denominada **NP PROMOTORA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por los señores **ADRIAN PÁEZ GARZA y PABLO PÁEZ GARZA**. En lo sucesivo al **Fideicomitente-Fideicomisario "A"** y al **Fideicomitente-Fideicomisario "B"** se les identificará en separadamente como ha quedado dicho y en forma conjunta como los **Fideicomitentes- y/o Fideicomitentes-Fideicomisarios**, y por última parte, como **Fiduciario**, la Institución denominada **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, (a quien en lo sucesivo se le denominará el "**Fiduciario**") representada por sus Delegado Fiduciario el Licenciado **MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULL**. Registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través de la Licenciada María del Socorro Torres Cedillo, con fecha a 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós.

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

- Presenta Certificado de Gravamen original de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre 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 Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**. Bajo el **3**

REPORTA GRAVAMEN a favor de BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO.

- Presenta original de Acta Fuera de Protocolo número **122/225,526/23** de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaria Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad en la cual hace constar y Ratifica el escrito de fecha 18-dieciocho días del mes de abril del año 2023 emitida por **BANCO REGIONAL" S.A. I.B.M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, mediante la cual informan lo siguiente: por medio de la presente otorgamos nuestra anuencia para que la sociedad denominada **NP PROMOTORA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** pueda llevar a cabo el proceso y trámites correspondientes a la constitución del Régimen de propiedad en Condominio, sobre el inmueble objeto de la garantía hipotecaria, quedando sujeto a que se nos haga entrega en el momento en que se encuentre debidamente formalizado e inscrito el instrumento público en que se contenga dicho Régimen de Propiedad en Condominio, copia del mismo y de las autorizaciones obtenidas para tal efecto; a fin de que obren en nuestros expedientes, y dicho trámite se realice sin afectar en forma alguna el gravamen constituido sobre el inmueble citado en virtud del contrato de crédito y sus convenios modificatorios.

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, por el C. Josué Isaim Saldaña Yépez en su carácter de Representante Legal de "BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO 3568, 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-000313/15 y L-USDE-000041-25-02.
- Mediante Oficio SDU/3870/2025 de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco emitido por esta Secretaría, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción, siendo notificado a los 17-dieciséis días del mes de octubre de año 2025-dos mil veinticinco al C. Adrián Páez Garza, con un monto a garantizar de \$ 1,428,000.00 (un millón cuatrocientos veintiocho mil pesos 00/100 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 14-catorce días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, la apoderada de BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO 3568 manifiesta haber dado cumplimiento al oficio SDU/3870/2025 de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, allegando la Póliza de Fianza número 4
- Presenta Póliza de fianza, emitida por ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V., identificada mediante Número de fianza 4990-00070-5, con fecha de expedición 30-treinta días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco por un monto de \$ 1,428,000.00 (un millón cuatrocientos veintiocho mil pesos 00/100 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 denominado "BALCONES 600", localizado en la Prolongación Balcones número 600, en el Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-7622 con fecha de pago a 22-veintidos días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la calle Prolongación Balcones y Mirador número 600, Balcones de Satélite, identificado con el número de expediente catastral 2

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 de Instrumento Número 46,288-cuarenta y seis mil doscientos ochenta y ocho, en México, Distrito Federal, a los 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Titular de la Notaría Número 120-ciento veinte, del Distrito Federal y del Patrimonio Inmobiliario Federal; que por medio de este instrumento hago constar a solicitud de DANIEL IBARRA HERNANDEZ, en su carácter de Delegado Especial, la protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, de fecha 30-treinta días del mes de abril del año 2014-dos mil catorce; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000048-25

OFICIO NÚMERO: SDU/04865/2025

del Distrito Federal, con boleta de Inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico

3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 33,900** (treinta y tres mil novecientos), en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024 dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Julio Cesar Valdez Rodríguez, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, de la cual es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, referente al **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN SIN FACULTADES PARA DELEGAR Y/O PARA SUSTITUIR CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDO EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO** que otorga "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, como Fiduciario del CONTRATO DE FIDEICOMISO IREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO 3568, representado por sus Delegados Fiduciarios, los Licenciados Mario Rafael Esquivel Perpuli y María Beatriz Sáenz Gonzalez y, a favor de los señores ADRIÁN PÁEZ GARZA, PABLO PÁEZ GARZA, JOSUÉ ISAIM SALDAÑA YÉPEZ, OTHON ALEJANDRO PÁEZ MARTINEZ y MAURICIO GABRIEL GONZALEZ MONTEMAYOR, en lo sucesivo "LOS APODERADOS".
 - Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 12-doce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el **C. Josué Isaim Saldaña Yépez** en su carácter de apoderado legal de la Institución denominada **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO** y como Apoderada la **C. Ana Karen Banda Cabrera**, para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la calle Prolongación Balcones, Numero 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** y en la cual presenta como testigos a los **5**.
 - Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano a nombre del C. Josué Isaim Saldaña Yépez expedida por los Estados Unidos Mexicanos, referida con el número de pasaporte **6** (Apoderado Legal de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**).
 - Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la **C. Ana Karen Banda Cabrera** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de **7** (Gestor).
 - Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la **5** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de **7** (testigo).
 - Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del **5** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de **7** (testigo).
- 2. Otros documentos anexos.**
- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la empresa denominada TOTAL PLAY TELECOMUNICACIONES S. A. P. I. DE C.V., con fecha de emisión 03-tres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **1**.
 - Presenta 12- Fotografías del predio tema de este trámite.

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

5/10

20033

ORIGINAL SE USÓ EN MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000048-25
OFICIO NÚMERO: SDU/04865/2025

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. ZONIFICACIÓN.

El predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR DISTRITO URBANO SATELITE**, lo anterior de acuerdo al antecedente L-USDE-000041-25-02 de fecha 15-quince días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco.

TERCERO. Verificación Ocular.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Javier Guadalupe Martínez Martínez personal adscrito a esta secretaría, en fecha 07-siete días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco el suscrito, hace constar que el uso de suelo que actualmente presenta el edificio es multifamiliar de departamentos con área de amenidades y azotea, se encuentra construido al 100% en sus losas de entrepiso con muros de tabla roca. Cotejando las plantas arquitectónicas presentadas en el predio actual se verifico que corresponde con la distribución en departamentos, el área de estacionamiento y las áreas de almacén en sótanos a excepción de unos espacios proyectados como "cuarto de triques" en los sótanos 5, 4 y 3 los cuales son espacios abiertos destinados para cajones de estacionamiento superiores a los 5.00 metros de largo, en el área de cajones en acceso principal mencionado en el punto 3, no existe área verde pero cuenta con el espacio más sin embargo no existe algo como tal actualmente está baldío, solo el área proyectada en acceso principal. En el sótano 2 y sótano 1 se representa la nomenclatura de igual manera como "cuarto de triques" planta baja y "cuarto de triques" mezzanine los cuales se observó instalación eléctrica e hidrosanitaria para baños completos y ½ baño, preparación para espacio para tarja y cocina en isla en proceso de avance constructivo en los niveles antes mencionados de instalación de la primera y segunda hoja de tabla roca, en instalación de azulejo, en el tema de acabados y albañilería en varios departamentos del sótano 2 y sótano 1 del nivel 1 al 7 esta terminados los departamentos incluyendo el área de amenidades. Por lo que el trabajo de construcción existente se establece con un porcentaje de avance de obra del 99.67 %. Mediante el recorrido efectuado en el área de estacionamiento existente del predio corresponde con el área delimitada la cual cuenta con solo 3 niveles que son el sótano 5, sótano 4 y sótano 3, que cotejando con las plantas arquitectónicas hay espacios que por nomenclatura se representan por "cuarto de triques" los cuales es descubierto y delimitado para cajón de estacionamiento superior a los 5.00 metros de largo en comparación a los cajones existentes. En el área del acceso principal en sótano 5 entre el EJE (B y C) existe un área de estacionamiento para discapacitados la cual no está delimitado el espacio añadiendo una caseta de vigilancia que se proyecta en plano arquitectónico a paño de muro, pero en sitio se reubico y en el plano 2 de 5 de la planta baja se proyectan 8 cajones de estacionamiento los cuales no están habilitados y no hay manera de acceder a los mismos existiendo un antepecho de block de concreto de 1.17 m de alto colindante al cerro. Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

Por lo que, una vez habiendo subsanado las observaciones detectadas en la verificación, los cuales se encuentran plasmados en los planos sujetos a la presente autorización, es por lo que se determina su cumplimiento.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 Autorizados:	12,575.99 m2
M2 de Construcción total:	12,575.99 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados:	12,575.99 m2
M2 de Edificación total:	12,575.99 m2
M2 Estacionamiento Techado:	4,391.42 m2
Número de cajones de estacionamiento:	109- cajones



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000048-25
OFICIO NÚMERO: SDU/04865/2025

4.1 CUADRO DE ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN TOTAL ACTUALIZADO

NIVELES	M2 AUTORIZADA	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 5	1,591.46	1,591.46	ACCESO, CASETA DE VIGILANCIA, ESTACIONAMIENTO PARA 6-CAJONES DESCUBIERTOS, y 36-CAJONES CUBIERTOS(04- CAJONES PARA DISCAPACITADOS), CUARTO DE BOMBAS, ALMACENES MANTENIMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 4	1,399.98	1,399.98	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 29-CAJONES, CUARTO DE TRIQUES, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 3	1,399.98	1,399.98	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 30-CAJONES, ALMACENES, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 2	995.67	995.67	AREA DE 12-CUARTOS DE TRIQUES(PLANTA BAJA), AREA DE ALMACENES, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 1	653.45	653.45	AREA DE MEZZANINE DE CUARTOS DE TRIQUES, ESCALERAS Y ELEVADORES
PLANTA BAJA	922.73	922.73	PASILLO DESCUBIERTO Y CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESTACIONAMIENTO PARA 08-CAJONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 1	893.44	893.44	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 2	901.54	901.54	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 3	893.44	893.44	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 4	901.54	901.54	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 5	893.44	893.44	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 6	901.54	901.54	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 7	227.78	227.78	AREA DE SALON POLIVALENTE, BAÑOS, AREA DESCUBIERTA PARA ASADORES, ESCALERAS Y ELEVADORES, AZOTEA
OTROS	0.00	0.00	-----
TOTAL	12,575.99	12,575.99	MULTIFAMILIAR(42-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 109-CAJONES(4-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

QUINTO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL).

CUADRO GENERAL DE AREAS		
CONCEPTO		UNIDA
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	6,695.370	M2
SUPRFICIE SECCIÓN A	3,895.330	M2
AREA DE CIRCULACIÓN HORIZONTAL COMUN	1,278.270	M2
AREA COMUN 1 (SECCIÓN B)	1,521.770	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	12,575.990	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	6,934.759	M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	8,353.417	M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	8.275.417	M2
DEPARTAMENTOS	6,693.140	M2
CUARTOS DE TRIQUES	1,485.542	M2
BODEGAS INDIVIDUALES	96.735	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA	78.000	M2
CAJONES ASIGNADOS	78.000	M2
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	11,902.617	M2
CUBIERTA	4,300.573	M2
DESCUBIERTA	7,602.044	M2
NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS	67	
DEPARTAMENTOS	42	
CUARTO DE TRIQUES	12	
BODEGAS INDIVIDUALES	13	
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS	109	
TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS	91	
CAJONES ASIGNADOS	91	
TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS	18	
CAJONES ASIGNADOS	6	
COMUNES (VISITAS)	12	

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 7 al 7 de 7 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA MULTIFAMILIAR (42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO).

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracción VII, 319 fracciones VI, 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 y demás relativos y



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000048-25

OFICIO NÚMERO: SDU/04865/2025

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, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza el **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA MULTIFAMILIAR (42-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y GARANTIA SUFICIENTE, PARA PROYECTO AUTORIZADO**, respecto del inmueble ubicado en la calle **Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey Nuevo León**, e identificado con el expediente catastral **2** en la totalidad de la superficie de terreno de **6,695.37** metros cuadrados, con una construcción total de **12,575.99** metros cuadrados.

SEGUNDO. Así mismo se autorizan las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, y demás información gráfica que se encuentran insertos en los planos anexos. 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. El interesado, podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías, es decir, para la terminación de obras, por lo que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000048-25
OFICIO NÚMERO: SDU/04865/2025

SEXTO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal del orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación y observancia a la parte interesada.

NOVENO. 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 el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
**DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO
LEÓN**

SCS/OCRA/JEGH/GM/dage/JERC

Siendo las 3:45 horas del día Jueves, 18 del mes de Diciembre del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Ana Karen Banca Cabrera, en su carácter de apoderada del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 7, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubén Paz Delgado

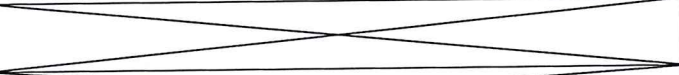
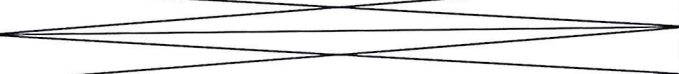
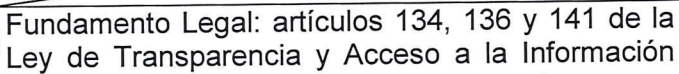
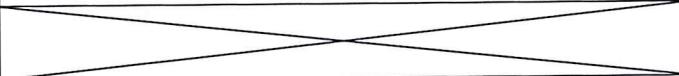
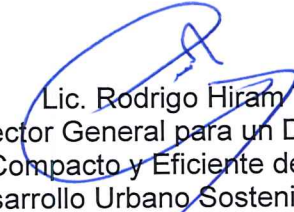
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Ana Karen Banca Cabrera

FIRMA: [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000048-25
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Póliza de Fianza, 5. Nombre, 6. Número de Pasaporte, 7. Número de OCR (Credencial de Elector).
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.