



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLOS VERTICALES STIVA, S.A. DE C.V. 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 05-cinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro. --- VISTO, el expediente administrativo No L-PRVC-000179/24, formado con motivo de la solicitud presentada por parte de la persona moral denominada **DESARROLLOS VERTICALES STIVA, S.A. DE C.V.** a través de su apoderado legal, el C. Carlos Gerardo Robles Anguiano; y propietaria del inmueble ubicado en Prolongación Puerta del Sol Norte número 195 y 195-A, Residencial Dinastía 3º Sector 1º Etapa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la autorización del **AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL) HORIZONTAL CON 02-DOS UNIDADES PRIVATIVAS Y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL EN AREA SUB-CONDOMINIAL-TORRE 2) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA MULTIFAMILIAR (134-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en la totalidad de la superficie de terreno 11,356.00 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 MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL) HORIZONTAL CON 02-DOS UNIDADES PRIVATIVAS Y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL EN AREA SUB-CONDOMINIAL-TORRE 2) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA MULTIFAMILIAR (134-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble ubicado en Prolongación Puerta del Sol Norte número 195 y 195-A, Residencial Dinastía 3º Sector 1º Etapa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No [REDACTED] en los términos indicados, en el presente expediente administrativo.

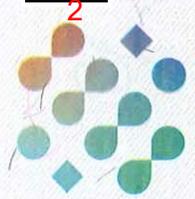
SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada para el trámite de **Autorización de ventas en condominio y garantía suficiente, para proyecto autorizado**, se requiere cumplir la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, siendo los requisitos señalados en el artículo 319 fracción VI incisos:

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

Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL), HORIZONTAL CON 02-DOS UNIDADES PRIVATIVAS Y LA AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL EN AREA SUB-CONDOMINIAL TORRE-2) Y GARANTIA SUFICIENTE PARA MULTIFAMILIAR (134-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, firmada por el C. Carlos Gerardo Robles Anguiano en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "DESARROLLOS STIVA S.A. DE C.V. en su carácter Propietario, del predio ubicado en Prolongación Puerta del Sol número 195 y 195-A, Residencial Dinastía 3º Sector 1º Etapa en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Handwritten signatures and numbers: 24183

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 9 al 9 de 9) con No. de Oficio **SEDUSO/252300/2023** del expediente administrativo **L-000255-21** de fecha 16-dieciseis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (134-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto de los inmueble ubicado en Prolongación Puerta del Sol sin número, Residencial Dinastía 3º Sector 1ª Etapa en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **11,356.00** metros cuadrados y con un área de construcción total de **55,035.99** metros cuadrados.

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

Presenta juego de Planos oficiales (1 de 9 al 9 de 9) correspondientes al trámite de **AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL), HORIZONTAL CON 02-DOS UNIDADES PRIVATIVAS Y LA AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL EN AREA SUB-CONDOMINAL TORRE-2) Y GARANTIA SUFICIENTE PARA MULTIFAMILIAR (134-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto al predio ubicado en Prolongación Puerta del Sol número 195 y 195-A, Residencial dinastía 3º Sector 1ª Etapa en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

**d).- Programa y presupuesto de obra;**

• Presenta programa y presupuesto de obra (Torre 2 y 3), por la cantidad de \$ 428,002,984.84(cuatrocientos veintiocho millones, dos mil, novecientos ochenta y cuatro pesos 84/100 M.N.).

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

• Escritura Pública Número 12,432-doce mil cuatrocientos treinta y dos, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 15-quince días del mes de julio del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaria Pública 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES, del inmueble bajo el expediente catastral [REDACTED]** que celebran la sociedad denominada "**PC CAD**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor [REDACTED] a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como la **FIDEICOMITENTE A** o la **FIDEICOMISARIA A**, por otra parte como **FIDEICOMITENTE B**, la sociedad denominada "**DESARROLLOS VERTICALES STIVA**" **SOCIEADD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor [REDACTED] quien en lo sucesivo se le denominará como la **FIDEICOMITENTE B** y en forma conjunta con el **FIDEICOMITENTE A**, se les denominara los **FIDEICOMITENTES** y por ultimo **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, se Representada por sus Delegados Fiduciarios los señores [REDACTED] en lo sucesivo el **FIDUCIARIO**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 7,791-siete mil setecientos noventa y uno, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 08-ocho-días del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco F. Garza Zamudio, Titular de la Notaria Pública Número 32-treinta y dos, con ejercicio en este ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al **CONVENIO DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN TOTAL DE FIDEICOMISO Y EXTINCIÓN TOTAL, DEL MISMO, RESPECTO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES NÚMERO 1451025561**(uno, cuatro, cinco, uno, cero, dos, cinco, cinco, seis, uno),que celebran por una primera parte como **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "A"** la empresa "**PC CAD**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE "PC CAD"**, por una segunda parte como **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "B"**, la sociedad denominada "**DESARROLLOS VERTICALES STIVA**" **SOCIEADD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y por tercera parte como la "**FIDUCIARIA**" **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, se expide para uso de **DESARROLLOS VERTICALES STIVA**" **S.A. DE C.V.**, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]



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

• Presenta Certificado de Gravamen original de fecha en el 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 Publico 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 DESARROLLOS VERTICALES STIVA S.A. DE C.V., bajo el [REDACTED] No Registra en su margen constancia vigente alguna de que este Gravada con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDUCIARIO, ni de algún otro modo.

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

• Mediante escrito presentado ante esta Secretaría, por el C. Carlos Gerardo Robles Anguiano en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada "DESARROLLOS VERTICALES STIVA" S.A. DE C.V., con la intención de su representada en proponer fianza suficiente a favor del Municipio, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones para las obras autorizadas del proyecto ejecutivo y/o licencia de construcción con número de expediente administrativo L-000255-21

• Oficio 03879/SEDUSO/2024 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por esta Secretaria, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción, siendo notificado a los 25-veinticinco días del mes de septiembre de año 2024-dos mil veinticuatro a la [REDACTED] con un monto a garantizar de \$ 231,994,737.90(Doscientos treinta y un millones, novecientos noventa y cuatro mil setecientos treinta y siete pesos 90/100 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 Secretaria en fecha 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, el apoderado de DESARROLLOS VERTICALES STIVA S.A. DE C.V. manifiesta haber dado cumplimiento al oficio 03879/SEDUSO/2024 de fecha 24-veinticuatro -días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, allegando la Póliza de Fianza número [REDACTED]

• Presenta Póliza de fianza original, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCIÓN S.A., identificada mediante Número de fianza [REDACTED] con fecha de expedición 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro por un monto de \$ 231,994,737.90(Doscientos treinta y un millones, novecientos noventa y cuatro mil setecientos treinta y siete pesos 90/100 M.N.) a favor del Municipio de Monterrey Nuevo León y/o Secretaria de Finanzas y Administración y/o Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible.

**h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;**

• Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Horizontal y Vertical, localizado en la Prolongación Puerta del Sol Norte, número 195 y 195-A, en el Fraccionamiento Residencial Dinastía Tercer Sector Primera Etapa en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

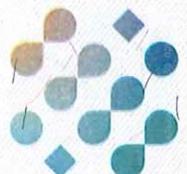
• Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 336D-640 con fecha de pagado 15-quince días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en Prolongación Puerta del Sol sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**j) Pago de los derechos correspondientes; y**

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

24184

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3,047-tres mil cuarenta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 27-veintisiete días del mes de junio del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "**DESARROLLOS VERTICALES STIVA**" S.A. DE C.V.; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] **4**

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 783-setecientos ochenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Gabriel Garza Zambrano, Titular de la Notaría Pública Número 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la **Protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad** denominada "**DESARROLLOS VERTICALES STIVA**" S.A. DE C.V. y entre otros puntos el **Otorgamiento de Poderes en Favor del señor Carlos Gerardo Robles Anguiano, los siguientes poderes y facultades: PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PODER GENERAL CAMBIARIO, PODER GENERAL PARA ACTOS ADMINISTRATIVOS;** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] **4**

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 9,201-nueve mil doscientos uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Gonzalez Fuentes, Titular de la Notaría Pública Número 22-veintidos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la **Protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad** denominada "**DESARROLLOS VERTICALES STIVA**" S.A. DE C.V. y entre otros puntos el **Otorgamiento de Poderes en Favor de la Contadora Pública Zarina Julieta Martínez Arellano, los siguientes poderes y facultades: PODER GENERAL PARA LLEVAR A CABO TODA CLASE DE ACTOS Y GESTIONES ANTE AUTORIDADES Y DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES, el cual podrá ser ejercido en forma conjunta o individual;** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] **4**

• Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a 1-un día del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgantes la sociedad denominada "**DESARROLLOS VERTICALES STIVA**" S.A. DE C.V. siendo representada por el **C. Carlos Gerardo Robles Anguiano** y como apoderado el [REDACTED] **3** para que realice los trámites en la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Prolongación Puerta del sol número 195 y 195 A, Residencial Dinastía 3º Sector, 1ª Etapa en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los número de expediente catastral [REDACTED] **2** y en la cual presenta dos testigos a la [REDACTED] **3**

• Presenta copia simple de Pasaporte Expedido por La Secretaria de Relaciones Exteriores a nombre del **C. Carlos Gerardo Robles Anguiano** con Pasaporte No [REDACTED] **6** (apoderado de "**DESARROLLOS VERTICALES STIVA**" S.A. DE C.V.),

• Presenta copia simple de Pasaporte Expedido por La Secretaria de Relaciones Exteriores a nombre del [REDACTED] **3** con Pasaporte No. [REDACTED] **6** (Gestor),

• Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] **3** con Número [REDACTED] **7** (representante legal de la sociedad denominada "**DESARROLLOS VERTICALES STIVA**" S.A. DE C.V. y como testigo).

• Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] **3** con Número [REDACTED] **7** (Testigo).

**2. Otros documentos anexos.**



- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección la [REDACTED], expedido por la Comisión Federal de Electricidad,
- Presenta 08- Fotografías del predio tema de este trámite.

Una vez analizadas las constancias y documentos descritos, 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 SAN JERONIMO**, lo anterior de acuerdo al antecedente de aprobación No. L-000255 de fecha 16 de octubre del año 2023; 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.

**TERCERO.** Verificación: De acuerdo a la verificación ocular realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de gafete 66626, adscrito a esta Secretaría, de fecha 23-veintitres días del mes de julio del año del 2024-dos mil veinticuatro, que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que no se da uso alguno a la propiedad, si continúan los trabajos de construcción (cabe hacer referencia de que la estructura y las instalaciones si corresponden a un edificio de departamentos). Tras de un recorrido por la edificación solicitada, se pudo constar que los trabajos encontrados si corresponden a lo referido en los planos del proyecto autorizado dentro de la licencia L-255-21, en cuanto al desplante falta por edificar las dos últimas losas que darían lugar a los dos últimos niveles de departamentos y un área de azotea, así como la rampa vehicular que dará acceso a los sótanos, se trabaja en la construcción de los muros en el área de amenidades-cisterna (últimos dos sótanos) se pudiera decir que los trabajos en el área de sótanos para estacionamiento están terminados en su construcción (faltan acabados, pintura, señalamientos), el área de planta baja ya cuenta con algunas distribuciones, los primeros tres niveles de la torre ya cuenta con distribución (tablaroca), en los tres niveles siguientes los departamentos se encuentran delimitados sin contar con distribución dentro de estos, niveles siguientes cuentan con muros perimetrales en todo el nivel y los niveles superiores no cuentan con muros, se trabaja en la estructura muros-losa, faltando por construir dos losas más para llegar al nivel final del proyecto. En un plano presentado se divide el predio en dos áreas que se identifican como torre 2 y torre 3, (solo se trabaja en el área del predio que se identifica como torre 3 en este sentido si se consideran solo esta porción del predio se autorizó un total de 32,324.35 m2 y con un avance en este momento de un aproximado de 30,178.48 m2,

Handwritten signatures and the number 24185.



se obtiene un avance del 93.33 por ciento, mientras que para la porción de terreno que se identifica como torre 3 no se cuenta con avance alguno por lo que el porcentaje de avance para este sería de 0.00 por ciento (esto es en el caso de que se considerara el avance sobre de la única torre en que se realiza un trabajo de construcción), pero en el caso de que se considere el avance con relación al total de los m2 de construcción autorizados 55,035.99 m2 el porcentaje de avance es de 54.83 por ciento en este momento. Los trabajos de construcción de los sótanos para estacionamiento ya se encuentran terminados (solo falta la rampa que dará acceso a los sótanos), si existen los espacios como se refiere en los planos presentados para poder habilitar los cajones, aun no se delimitan los mismos. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

**CUARTO.** Desglose de áreas del proyecto.

**Datos de Construcción**

M2 Autorizados: 55,035.99 m2  
 M2 de Construcción total: 55,035.99 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 Autorizados: 55,035.99 m2  
 M2 de Edificación total: 55,035.99 m2  
 M2 Estacionamiento Techado: 29,236.93 m2  
 Número de cajones de estacionamiento: 551- cajones

**QUINTO.** Cuadro de Áreas de Construcción Autorizadas:

NIVELES	M2 AUTORIZADA	M2 TOTALES
SÓTANO 08	74.37	74.37
SÓTANO 07	813.40	813.40
SÓTANO 06	3,233.27	3,233.27
SÓTANO 05	4320.68	4,320.68
SÓTANO 04	4,766.29	4,766.29
SÓTANO 03	4,766.29	4,766.29
SÓTANO 02	5,463.96	5,463.96
SÓTANO 01	5,873.04	5,873.04
P.B.	1,737.66	1,737.66
NIVEL 02	1,844.92	1,844.92
NIVEL 03	1,467.17	1,467.17
NIVEL 04	1,467.17	1,467.17
NIVEL 05	1,467.17	1,467.17
NIVEL 06	1,467.17	1,467.17
NIVEL 07	1,467.17	1,467.17
NIVEL 08	1,467.17	1,467.17
NIVEL 09	1,467.17	1,467.17
NIVEL 10	1,467.17	1,467.17
NIVEL 11	1,467.17	1,467.17
NIVEL 12	1,467.17	1,467.17
NIVEL 14(13)	1,467.17	1,467.17
NIVEL 15(14)	1,467.17	1,467.17
NIVEL 16(15)	803.06	803.06

Handwritten notes and signatures in blue, purple, and green ink are present on the left side of the page, including a checkmark and the initials 'P.S.'.



NIVEL 17(16)	738.38	738.38
NIVEL 18(17)	738.38	738.38
NIVEL 19(18)	738.38	738.38
NIVEL 20(19)	738.38	738.38
NIVEL 21(20)	738.38	738.38
NIVEL 22(21)	41.11	41.11
<b>TOTAL</b>	<b>55,035.99</b>	<b>55,035.99</b>

TORRE II DEPARTAMENTOS			
NIVEL	USO	Nº DEPTOS.	CONSTRUCCIÓN M2
SÓTANO 08	CTO. MAQUINAS	0	74.37
SÓTANO 07	AMENIDADES /ALMACÉN	0	685.68
SÓTANO 06	AMENIDADES /ALMACÉN	0	1,202.02
SÓTANO 05	EST/DEPTOS./ALMACÉN	3	2,289.43
SÓTANO 04	ESTACIONAMIENTO/DEPTOS.	3	2,735.04
SÓTANO 03	ESTACIONAMIENTO/DEPTOS.	3	2,735.04
SÓTANO 02	ESTACIONAMIENTO/DEPTOS.	3	3,424.10
SÓTANO 01	ESTACIONAMIENTO/DEPTOS.	3	3,721.72
P.B.	ESTACIONAMIENTO/DEPTOS	6	1,008.87
NIVEL 02	ESTACIONAMIENTO/DEPTOS	0	1,116.13
NIVEL 03	DEPARTAMENTOS	7	738.38
NIVEL 04	DEPARTAMENTOS	7	738.38
NIVEL 05	DEPARTAMENTOS	7	738.38
NIVEL 06	DEPARTAMENTOS	7	738.38
NIVEL 07	DEPARTAMENTOS	7	738.38
NIVEL 08	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 09	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 10	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 11	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 12	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 14	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 15	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 16	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 17	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 18	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 19	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 20	DEPARTAMENTOS	6	738.38
NIVEL 21	DEPARTAMENTOS	6	738.38
AZOTEA	CUBO	0	41.11
SUB TOTAL DEPARTAMENTOS= 134			
SUBTOTAL M2 CONSTRUCCIÓN= 32,324.35 M2			

TORRE III OFICINAS	
-----------------------	--

24186

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

NIVEL	USO	M2 OFICINAS	CONSTRUCCIÓN M2
SÓTANO 07	CTO. MAQUINAS	180.60	127.72
SÓTANO 06	ESTACIONAMIENTO	0	2,031.25
SÓTANO 05	EST/DEPTOS/ALMACÉN	241.22	2,031.25
SÓTANO 04	ESTACIONAMIENTO/OFICINAS	241.22	2,031.25
SÓTANO 03	ESTACIONAMIENTO/OFICINAS	241.22	2,031.25
SÓTANO 02	ESTACIONAMIENTO/OFICINAS	241.22	2,039.86
SÓTANO 01	ESTACIONAMIENTO/OFICINAS	241.22	2,151.32
P.B	ESTACIONAMIENTO/OFICINAS	124.98	728.79
NIVEL 02	OFICINAS	456.08	728.79
NIVEL 03	OFICINAS	456.08	728.79
NIVEL 04	OFICINAS	456.08	728.79
NIVEL 05	OFICINAS	456.08	728.79
NIVEL 06	OFICINAS	456.08	728.79
NIVEL 07	OFICINAS	456.08	728.79
NIVEL 08	OFICINAS	456.08	728.79
NIVEL 09	OFICINAS	456.08	728.79
NIVEL 10	OFICINAS	425.62	728.79
NIVEL 11	OFICINAS	425.62	728.79
NIVEL 12	OFICINAS	425.62	728.79
NIVEL 14	OFICINAS	425.62	728.79
NIVEL 15	OFICINAS	425.62	728.79
AZOTEA	CUBO	0	64.68
		SUB TOTAL OFICINAS= 7,28842 m2	
		SUBTOTAL M2 CONSTRUCCIÓN= 22,711.64 M2	

**SEXTO. Cuadro General De Áreas Para Proyecto De Ventas En Condominio Mixto (Horizontal Y Vertical)**  
**Cuadro General para Régimen en Condominio Horizontal**

CONCEPTO	UNIDAD
ÁREA DE TERRENO	11,356.00 M2
ÁREA BAJO RÉGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL	11,356.00 M2
ÁREA PRIVATIVA	11,323.12 M2
ÁREA COMÚN	32.88 M2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	2

**CUADRO INDIVIDUAL DE ÁREAS PARA RÉGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL**

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE OFICINAS	Nº EXP. CATASTRAL	% INDIVISO	M2 ÁREA COMÚN SUPERFICIE



SUB-CONDOMINIAL TORRE 2	6,341.58 m2	32,324.35 m2	134	0	-	56.00559 %	18.41 m2
SUB-CONDOMINIAL TORRE 3	4,981.54 m2	22,711.64 m2	0	98	-	43.99441 %	14.47 m2
<b>TOTAL</b>	<b>11,323.12 m2</b>	<b>55,035.99 m2</b>	<b>134</b>	<b>98</b>		<b>100.000%</b>	<b>32.88 m2</b>

**SÉPTIMO. Cuadro General de Áreas para Proyecto de Ventas en Condominio Vertical (SUB-CONDOMINIAL-TORRE 2)**

<b>CUADRO GENERAL DE AREAS DEL CONDOMINIO VERTICAL TORRE 2</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>UNIDAD</b>
<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	<b>6,341.580 M2</b>
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA</b>	<b>32,324.350 M2</b>
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA</b>	<b>6,119.606 M2</b>
<b>AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA</b>	<b>20,088.513 M2</b>
<b>AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA</b>	<b>19,773.920 M2</b>
DEPARTAMENTOS	15,180.400 M2
BODEGAS PRIVADAS	865.270 M2
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	3,728.250 M2
<b>ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA</b>	<b>314.593 M2</b>
DEPARTAMENTOS	314.593 M2
BODEGAS PRIVADAS	0.000 M2
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	0.000 M2
<b>ÁREA TOTAL COMÚN</b>	<b>18,355.443 M2</b>
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA	12,550.430 M2
ÁREA TOTAL COMÚN DESCUBIERTA	5,805.013 M2
<b>NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>	<b>285</b>
DEPARTAMENTOS	134
BODEGAS PRIVADAS	143
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS INDIVIDUALES	8
<b>NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS</b>	<b>318</b>
<b>TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS</b>	<b>312</b>
ASIGNADOS A DEPARTAMENTOS	283
COMUNES GENERALES	21
PRIVADOS INDIVIDUALES	8
<b>TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS</b>	<b>6</b>
PRIVADOS	0
COMUNES	6

24187

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 9 al 9 de 9 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL), HORIZONTAL CON 02-DOS UNIDADES PRIVATIVAS Y PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL EN AREA SUBCONDOMINAL-TORRE-2) PARA MULTIFAMILIAR (134-DEPARTAMENTOS) Y OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS.

*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 MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL) HORIZONTAL CON 02-DOS UNIDADES PRIVATIVAS Y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL EN AREA SUB-CONDOMINIAL-TORRE 2) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA MULTIFAMILIAR (134-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto del inmueble ubicado en Prolongación Puerta del Sol Norte número 195 y 195-A, Residencial Dinastía 3° Sector 1° Etapa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No 2 con superficie de terreno 11,356.00 metros cuadrados y con número de expediente administrativo **L-PRVC-000179-24**.

**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 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.



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO SDU/ 00437/2024  
EXP. ADM: L-PRVC-000179/24

**SEXO.** 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, el Ing. Fernando Gutierrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

*[Handwritten signature in blue ink]*

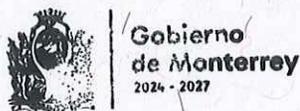
**ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

*[Handwritten signature in green ink]*  
**LIC. SAMANTHA GABRIELA COVARRUBIAS NAVA**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO  
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

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

*[Handwritten signature in blue ink]*  
Scs/Ocra/Macs/Glm/Cadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [redacted] carácter de apoderada siendo las 5 horas del día 23 del mes de enero del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Veranda Treviño Aguilar

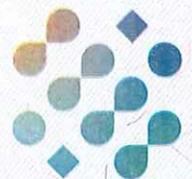
NOMBRE [redacted]

FIRMA [Handwritten signature]

FIRMA [redacted]

No. DE GAFETE 214129

IDENTIFICACIÓN [redacted]



## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

### CLASIFICACIÓN PARCIAL

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-PRVC-000179-24
	Fecha de Clasificación	19 de Marzo 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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Póliza de Fianza, 6. Número de Pasaporte, 7. Número de OCR (Credencial de Elector), 8. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	