



INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 74516.

DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco. -----
VISTO, el expediente administrativo **L-PRVC-000334-24**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 01 de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Mauricio Ortiz Margain en el carácter de apoderado legal de **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 74516**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1

[REDACTED] 2 e identificado con los expedientes catastrales: [REDACTED] 2
[REDACTED] 2 y con una superficie de 3,133.59, metros cuadrados [REDACTED] 2 = 762.63 metros cuadrados, [REDACTED] 2 =1.103.33 metros cuadrados, [REDACTED] 2 =252.50 metros cuadrados, [REDACTED] 2 =252.50 metros cuadrados, y [REDACTED] 2 =762.63 metros cuadrados, respectivamente; a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO** consiste en la regularización de construcción y la división interna en el área oficinas de 37 a 97-unidades), **USO DE EDIFICACIÓN(Ampliación en oficinas de 37 a 97-unidades) en LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS (97-UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (118-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto de los predios antes mencionados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones IV, VII y X, 314, 316, y 319 fracciones V, VI, 323 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 162 y 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

Handwritten initials: CR, SP, etc.

Handwritten mark: L

A) Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

I. **TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de **13.94** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece que: "...**Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:**

Considerando que la Regularización de construcción es de **13.94** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

• Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(MODIFICACIÓN DE PROYECTO** consiste en la regularización de construcción y la división interna en el área oficinas de 37 a 97-unidades), **USO DE EDIFICACIÓN(Ampliación en oficinas de 37 a 97-unidades) EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS(97-UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (118-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)** firmada por el C. Mauricio Ortiz Margain en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO. DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 74516 en su carácter de FIDUCIARIA, de los predios ubicados en la **1** número de expediente catastral **2** : identificados con el Director Responsable de Obra el Arq. **3** con cedula profesional 2221956; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;

S. S. 14



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

- Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 5 al 5 de 5) con No. de Oficio SEDUE 8599/2018 del expediente administrativo L-000206-18 de fecha 23-veintitres días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizan las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (47-CUARENTA Y SIETE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), (08-OCHO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (03-TRES) RESTAURANTES, (21-VEINTIUN) OFICINAS Y HOTEL (131-HABITACIONES), respecto de los inmuebles ubicados en la [redacted] e identificados con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 3,133.59 metros cuadrados [redacted] y con un área de construcción total de 37,810.00 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 5 al 5 de 5) con No. de Oficio SEDUE 17405/2021 del expediente administrativo L-000297-21 de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizan las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR, respecto de los inmuebles ubicados en la [redacted] e identificados con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 3,133.59 metros cuadrados [redacted] y con un área de construcción total de 45,133.40 metros cuadrados.

3. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.

- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 14 al 14 de 14) firmados por el C. Mauricio Ortiz Margain en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO , DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 74516 en su carácter de FIDUCIARIA, correspondientes al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(MODIFICACIÓN DE PROYECTO consiste en la regularización de construcción y la división interna en el área oficinas de 37 a 97-unidades), USO DE EDIFICACIÓN(Ampliación en oficinas de 37 a 97-unidades) EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS(97-UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (118-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), respecto a los predios ubicados en la [redacted] e identificados con el número de expediente catastral [redacted] Así mismo la firma, el Director Responsable de Obra el Arq [redacted] con cedula profesional ZZZ1956; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 35,719-treinta y cinco mil setecientos diecinueve, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DE DERECHO DE REVERSIÓN (en lo sucesivo Fideicomiso 74516), de los inmuebles bajo los expedientes catastrales [redacted]

W
J.P.
y

4

██████████ Nombrando como FIDEICOMITENTE CHIPINQUE a la sociedad denominada EDIFICACIONES CHIPINQUE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, FIDEICOMITENTES INICIALES a los señores MARCELO EUGENIO SALINAS LLAGUNO Y SERGIO FRANCISCO SALINAS LLAGUNO, FIDUCIARIO BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA Y FIDEICOMISARIOS EL FIDEICOMITENTE CHIPINQUE, los FIDEICOMITENTES INICIALES y los FIDEICOMITENTES POR ADHESIÓN. En la cláusula SEPTIMA. Otorgamiento de Poderes a favor de las personas MAURICIO ORTIZ MARGAIN, FEDERICO PATRON GALLARDO, ANTONIO RODRIGUEZ GONZALEZ Y EDIFICACIONES CHIPINQUE S.A. DE C.V. con las siguientes facultades **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO** para que lo ejerzan de manera conjunta o separadamente.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,599-treinta y ocho mil quinientos noventa y nueve, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 22-veintidos días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaria Pública 26-veintiseis, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONVENIO DE CESIÓN TOTAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO DENTRO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516(SIETE, CUATRO, CINCO, UNO , SEIS)**, a favor de la sociedad denominada **EDISAMA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, Representada por el C. Mauricio Ortiz Margain.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,862-treinta y ocho mil ochocientos sesenta y dos, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve, 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 COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE EN INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral ██████████ 2 ██████████ a favor de la institución bancaria denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO. DIVISIÓN FIDUCIARIA**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León ██████████ 4 ██████████

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,863-treinta y ocho mil ochocientos sesenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve, 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 APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral ██████████ 2 ██████████ a favor de la institución bancaria denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León ██████████ 4 ██████████

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,984-treinta y ocho mil novecientos ochenta y cuatro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, 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 COMPRA VENTA A PLAZOS DE BIEN INMUEBLE EN INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral ██████████ 2 ██████████ a favor de la institución

S. y
Mp



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

bancaria denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. [Redacted]

4

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 39,109-treinta y nueve mil ciento nueve, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 30-treinta días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS DE BIEN INMUEBLE EN INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [Redacted] a favor de la institución bancaria denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León [Redacted]

4

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

4

• Presenta copia simple de Póliza Número 2,547-dos mil quinientos cuarenta y siete, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, de fecha a los 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Pérez Ocañas, Corredor Público Número 26, habilitado por la Secretaría de Economía, para la Plaza de Nuevo León, en mi carácter de Fedatario Público, en los términos del Artículo 6(sexto), fracción VI sexta, de la Ley Federal de Correduría Pública; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada **"EDISAMA" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**; nombrando como PRESIDENTE y GERENTE GENERAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad al **C. MAURICIO ORTIZ MARGAIN** y como SECRETARIO al **C. FEDERICO PATRÓN GALLARDO**, otorgándoles diversos PODERES entre otros **PODER PARA ACTOS DE DOMINIO**. inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo número [Redacted]

4

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 65,763-seisenta y cinco mil setecientos sesenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular Número 96-noventa y seis, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la Protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la empresa denominada **"EDISAMA" SOCIEDAD ANONIMA , PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, mediante la cual entre otros puntos se RATIFICO como PRESIDENTE DEL CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LA SOCIEDAD al **C. Mauricio Ortiz Margain** y como Secretario de la Sociedad al **C. Federico Patrón Gallardo**, otorgándoles diversos PODERES entre otros **PODER PARA ACTOS DE DOMINIO**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo número [Redacted]

4

• Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo número **079/5044/24** de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Eugenio Alanís Guerra, Titular de la Notaría Pública Número 79-setenta y nueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, en la cual hace constar y Certifica el Poder de fecha 21-

J. M.

U



veintiun días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual las Lic. Cinthya Berenice Villa Ledezma y Lic. Hilda Margarita Padilla Calvo en su carácter como Delegados Fiduciarios de BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, POR CUENTA Y ORDEN DEL Fideicomiso 74516, otorgan **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, TAN AMPLIO Y CUMPLIDO COMO EN DERECHO SEA NECESARIO, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN, CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDO EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO** a favor del C. LUIS GERARDO ZAVALA CASTILLO.

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Luis Gerardo Zavala Castillo, con Número **5** (Apoderado Especial de la Institución Bancaria denominada "BANCA AFIRME, S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, Fideicomiso 74516).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Mauricio Ortiz Margain, con Número **5** (representante legal de la sociedad denominada "EDISAMA" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE).

6. Comprobante del pago del impuesto predial, actualizado:

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10041 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 6º-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en **4** Nuevo León.

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10037 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 6º-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en **4**

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10038 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 6º-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en **4**

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10039 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 6º-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en **4**

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10040 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 6º-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en **4**

7. Alineamiento vial;



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, con expediente administrativo número **TV-000525-17**, de fecha a 1-un día del mes de agosto del año 2017- dos mil diecisiete emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2 [redacted] en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, Para la [redacted] 1 [redacted] deberá respetar un ancho total de 14.00 metros, 7.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, con expediente administrativo número **TV-000512-17**, de fecha a 26-veintiseis días del mes de julio del año 2017- dos mil diecisiete emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2 [redacted] en la cual señala que en los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, [redacted] 1 [redacted] deberá respetar un ancho total de 14.00 metros, 7.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, con expediente administrativo número **TV-000516-17**, de fecha a 26-veintiseis días del mes de julio del año 2017- dos mil diecisiete emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2 [redacted] en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que [redacted] 2 [redacted] colinda el predio, [redacted] 1 [redacted] deberá respetar un ancho total de 14.00 metros, 7.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, con expediente administrativo número **TV-000514-17**, de fecha a 26-veintiseis días del mes de julio del año 2017- dos mil diecisiete emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la calle [redacted] 1 [redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2 [redacted] en la cual señala que en los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, [redacted] 1 [redacted] deberá respetar un ancho total de 14.00 metros, 7.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, con expediente administrativo número **TV-000515-17**, de fecha a 26-veintiseis días del mes de julio del año 2017- dos mil diecisiete emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la calle [redacted] 1 [redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2 [redacted] en la cual señala que en los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, [redacted] 1 [redacted] deberá respetar un ancho total de 14.00 metros, 7.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;

• Mediante oficio No. **DPCE-SAP-J/R-081/2018**, de fecha 20-veinte días del mes de abril del año 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO DE USOS MIXTOS**, ubicado en la [redacted] 1 [redacted] Expedientes catastrales: [redacted] 2 [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Handwritten initials in blue ink.

Handwritten initials in blue ink.



- Presenta copia simple de oficio Numero DPCE-SAP-0032-2020, de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual se recibió el **PROGRAMA ESPECIFICO PARA LA CONSTRUCCIÓN**, elaborado por el C. Miguel Ángel Barbosa López, Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal bajo el número **DPCE-APF-226/2019**, del establecimiento ubicado en la [REDACTED] a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, artículo 45 de la Ley de Protección Civil, vigente en el Estado y después de haber sido revisado y analizado por el [REDACTED] personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que **CUMPLE** con los requerimientos solicitados para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operaciones del Sistema Estatal de Protección Civil, vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el Número DPCE-CAE-PI-0032/2020.

- Presenta copia simple de oficio Numero DPCE-SAP-0033-2020, de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la **INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD INTERNA DE RESPUESTA INMEDIATA PARA LA CONSTRUCCIÓN**, ubicada en la [REDACTED] y con la asesoría del [REDACTED] Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número **DPCE-APF-226/2019**; a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, artículo 47 de la Ley de Protección Civil, vigente en el Estado y después de haber sido revisada y analizada por el [REDACTED] personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que **CUMPLE** con los requerimientos solicitados para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operaciones del Sistema Estatal de Protección Civil, vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el Número DPCE-CAE-UI-0033/2020.

9. Estudio de impacto vial.

- En cuanto al estudio de impacto vial, no aplica, toda vez que al tratarse de una regularización de 13.94 m2, los cuales no genera requerimiento de cajones de estacionamiento, por lo que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.

- Presenta Revisión Estructural (Responsiva), firmada por el M.I. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 6663962, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante escrito presentado de fecha 1-un día del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, de la construcción ubicada sobre la [REDACTED] e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED]

B) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;**
IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, en el apartado A) de los numerales 5, 4, 2, y 6 respectivamente, del presente acuerdo.

V. Pago de derechos correspondientes;

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

C) El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente:
"Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;**
II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, en el apartado A) numerales 1, 5, 5, 6, 4, del presente acuerdo.

V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, en el apartado A) numeral 4, del presente acuerdo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de requisitos, A) numeral 2 del presente acuerdo..

VII. Derogado

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color

- Presenta 05-cinco fotografías exteriores y 06-seis fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 7, del presente acuerdo.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;

- El lote objeto del trámite solicitado no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito por lo que **NO** le aplica lo establecido en el artículo 162., fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, **A)** numeral 8, del presente acuerdo.

XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

- El lote objeto del trámite solicitado no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito por lo que **NO** le aplica lo establecido en el artículo 162., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- No aplica toda vez que ya cuenta con antecedentes.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94, con número de recibo folio 32900004689 de fecha 05-cinco días del mes de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, asignando el número de expediente L-PRVC-000334-24.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad, con fecha de periodo facturado 31 de agosto 2024 al 30 de septiembre 2024. (Vigente al momento del ingreso)

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 2 del presente acuerdo.

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

- Presenta carta Responsiva de fecha 1-un día del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco como **Director Responsable** de la obra el [redacted] con cédula profesional número 2221956 para el predio ubicado en la calle [redacted] con expediente catastral [redacted]

- Presenta carta Responsiva de fecha 1-un día del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco como **responsable de Revisión Estructural del proyecto**, la M.I. [redacted] con cédula profesional número 6663962, para el predio ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted]

D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 5, 5, 1, 4, e inciso B) fracción V, del artículo 316 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para el Estado de Nuevo León, acorde a lo indicado en el presente acuerdo.

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, en el apartado A) numeral 4, del presente acuerdo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de requisitos, A) numeral 2 del presente acuerdo.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 9 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones, del presente resolutivo.

E) Para el trámite de Autorización de ventas en condominio y garantía suficiente, para proyecto autorizado, se requiere cumplir la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, siendo los requisitos señalados en el artículo 319 fracción VI incisos:

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

Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(MODIFICACIÓN DE PROYECTO consiste en la regularización de construcción y la división interna en el área oficinas de 37 a 97-unidades), USO DE EDIFICACIÓN(Ampliación en oficinas de 37 a 97-unidades) EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS(97-UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (118-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)); firmada por el C. Luis Gerardo Zavala Castillo en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDUCOMISO N° 74516 en su carácter de FIDUCIARIA de los predios ubicados en la [redacted] e identificados con el número de expediente catastral [redacted]

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

Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 5 al 5 de 5) con No. de Oficio SEDUE 8599/2018 del expediente administrativo L-000206-18 de fecha 23-veintitres días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizan las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (47-CUARENTA Y SIETE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), (08-OCHO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (03-TRES) RESTAURANTES. (21-VEINTIUN) OFICINAS Y HOTEL. (131-HABITACIONES). respecto de los inmuebles ubicados en la [redacted] a identificados con el número de expediente catastral [redacted] 2 con una superficie de 3,133.59 metros cuadrados [redacted] y con un área de construcción total de 37,810.00 metros cuadrados.

Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 5 al 5 de 5) con No. de Oficio SEDUE 17405/2021 del expediente administrativo L-000297-21 de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizan las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR. respecto de los inmuebles ubicados en la [redacted] e identificados con el número de expediente catastral [redacted] 2 con una superficie de 3,133.59 metros cuadrados [redacted] y con un área de construcción total de 45,133.40 metros cuadrados.

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

Handwritten initials and marks:
A blue checkmark and the letters "D.V." are written in the left margin.
A blue handwritten number "146" is written above the text of item c).
A large green circle is drawn around the text of item c).



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

Presenta juego de Planos oficiales (1 de 14 al 14 de 14) correspondientes al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(MODIFICACIÓN DE PROYECTO consiste en la regularización de construcción y la división interna en el área oficinas de 37 a 97-unidades), USO DE EDIFICACIÓN(Ampliación en oficinas de 37 a 97-unidades) EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS(97-UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (118-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), respecto a los predios ubicados en la [redacted] e identificados con el número de expediente catastral [redacted] 2

d).- Programa y presupuesto de obra;

- Presenta programa y presupuesto de obra de fecha del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro por la cantidad de \$ 418,902,588.75(cuatrocientos dieciocho millones novecientos dos mil quinientos ochenta y ocho pesos 75/100 M.N.).

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 35,719-treinta y cinco mil setecientos diecinueve, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, 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 Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DE DERECHO DE REVERSIÓN (en lo sucesivo Fideicomiso 74516), de los inmuebles bajo los expedientes catastrales [redacted] 2

Nombrando como FIDEICOMITENTE CHIPINQUE a la sociedad denominada EDIFICACIONES CHIPINQUE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, FIDEICOMITENTES INICIALES a los señores MARCELO EUGENIO SALINAS LLAGUNO Y SERGIO FRANCISCO SALINAS LLAGUNO, FIDUCIARIO BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA Y FIDEICOMISARIOS EL FIDEICOMITENTE CHIPINQUE, los FIDEICOMITENTES INICIALES y los FIDEICOMITENTES POR ADHESIÓN. En la cláusula SEPTIMA. Otorgamiento de Poderes a favor de las personas MAURICIO ORTIZ MARGAIN, FEDERICO PATRON GALLARDO, ANTONIO RODRÍGUEZ GONZALEZ Y EDIFICACIONES CHIPINQUE S.A. DE C.V. con las siguientes facultades PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO para que lo ejerzan de manera conjunta o separadamente.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,599-treinta y ocho mil quinientos noventa y nueve, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 22-veintidos días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaria Pública 26-veintiseis, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un CONVENIO DE CESIÓN TOTAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO DENTRO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516(SIETE, CUATRO, CINCO, UNO , SEIS), a favor de la sociedad denominada EDISAMA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, Representada por el C. Mauricio Ortiz Margain.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,862-treinta y ocho mil ochocientos sesenta y dos, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve, 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 COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE EN INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 a favor de la institución bancaria denominada BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN

Handwritten initials in purple ink.

Handwritten initials in blue ink.



FIDUCIARIA. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,863-treinta y ocho mil ochocientos sesenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a favor de la institución bancaria denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA.** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,984-treinta y ocho mil novecientos ochenta y cuatro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS DE BIEN INMUEBLE EN INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a favor de la institución bancaria denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA.** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 39,109-treinta y nueve mil ciento nueve, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 30-treinta días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS DE BIEN INMUEBLE EN INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 74516**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a favor de la institución bancaria denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA.** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] 4

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

• Presenta Certificado de Gravamen original, de fecha a los 22-veintidós días del mes de agosto 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 **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA,** bajo el [REDACTED] 4

reporta Gravamen: hipoteca a favor de **BANCOPPEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE** por la cantidad de \$420,000,000 .00. Inscrita Bajo el número [REDACTED] 4



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

[Redacted]

• Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 22-veintidos días del mes de agosto 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 BANCA AFIRME. SOCIEDAD ANONIMA. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA, [Redacted]

[Redacted] reporta Gravamen: hipoteca a favor de BANCOPPEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE por la cantidad de \$420,000,000 .00. inscrita [Redacted]

[Redacted] Respecto al predio con expediente catastral [Redacted]

• Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 22-veintidos días del mes de agosto 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 BANCA AFIRME. SOCIEDAD ANONIMA. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA, [Redacted]

[Redacted] reporta Gravamen: hipoteca a favor de BANCOPPEL. SOCIEDAD ANONIMA. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE por la cantidad de \$420,000,000 .00. inscrita Bajo el [Redacted]

[Redacted] respecto al predio con expediente catastral [Redacted]

• Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 22-veintidos días del mes de agosto 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 BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA, [Redacted]

[Redacted] reporta Gravamen: hipoteca a favor de BANCOPPEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE por la cantidad de \$420,000,000 .00. inscrita Bajo el [Redacted]

[Redacted] Respecto al predio con expediente catastral [Redacted]

• Presenta Certificado de Gravamen original de fecha a los 22-veintidos días del mes de agosto 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 BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA, [Redacted]

[Redacted] reporta Gravamen: hipoteca a favor de BANCOPPEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE por la cantidad de \$420,000,000 .00. inscrita Bajo e [Redacted]

[Redacted] Respecto al predio con expediente catastral [Redacted]

• Presenta Acta Fuera de Protocolo número 079/5045/24 de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Eugenio Alanís Guerra, Titular de la Notaría Pública Número 79-setenta y nueve, [Redacted]

Handwritten signature

Handwritten mark

con ejercicio en este Primer Distrito Registral en la cual hace constar y Certifica el escrito de fecha 16-dieciseis días del mes de mayo del año del 2024-dos mil veinticuatro emitida por BANCOPPEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, mediante la cual informan lo siguiente: de acuerdo a la solicitud hecha por "EDISAMA S.A.P.I. DE C.V. a "EL BANCO" no tenemos inconveniente alguno en autorizar, que se lleven a cabo los trámites necesarios para que se autorice el Régimen en Condominio de 118- departamentos para uso habitacional, oficinas, locales, bodegas y estacionamiento que hubieran dentro del proyecto de usos mixtos denominado OHRUS.

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, el C. Luis Gerardo Zavala Castillo en su carácter de apoderado legal de la persona moral BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 74516, 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-206/18 y L-297/21.

- Mediante Oficio SDU/172/2025 de fecha 14-catorce días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco emitido por esta Secretaria, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción, siendo notificado al C. Luis Gerardo Zavala Castillo con un monto a garantizar de \$ 118,331,603.26(ciento dieciocho millones trescientos treinta y un mil seiscientos tres de pesos 26/100 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 02-dos días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, el apoderado de BANCA AFIRME SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 74516. manifiesta que ocurre a fin de complementar la información que nos fue solicitada, dentro del expediente administrativo, allegando la Póliza de Fianza número de fianza **6**

- Presenta Póliza de fianza, emitida por BERKLEY INTERNACIONAL-COMPAÑÍA DE GARANTÍAS MEXICO, S.A. DE C.V., identificada mediante Número de fianza **6** con fecha de expedición 14/01/2025 por un monto de \$ 118,331,603.26(ciento dieciocho millones trescientos mil trescientos treinta y un mil seiscientos tres pesos 26/100 M.N.) a favor del Municipio de Monterrey Nuevo León y/o Secretaria de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proevcto Iurídico del Régimen en Condominio Vertical denominada "OHRUS", localizado en la **1**

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10041 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 6°-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial. para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en **1**

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10037 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

6°-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en [REDACTED] 1

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10038 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 6°-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, ubicado en [REDACTED] 1

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10039 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 6°-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en [REDACTED] 1

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 310C-10040 con fecha de pagado 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 6°-Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en [REDACTED] 1

j) Pago de los derechos correspondientes; y

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,675-dieciseis mil seiscientos setenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha a los 02-dos días del mes de enero del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular de la Notaría Número 33, con ejercicio en esta ciudad; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "BANCA AFIRME" S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo número [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Póliza Número 2,547-dos mil quinientos cuarenta y siete, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, de fecha a los 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Pérez Ocañas, Corredor Público Número 26, habilitado por la Secretaría de Economía, para la Plaza de Nuevo León, en mi carácter de Fedatario Público, en los términos del Artículo 6(sesto), fracción VI sexta, de la Ley Federal de Correduría Pública; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "EDISAMA" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE; nombrando como PRESIDENTE y GERENTE GENERAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la sociedad al C. MAURICIO ORTIZ MARGAIN y como SECRETARIO al C. FEDERICO PATRÓN GALLARDO., otorgándoles diversos PODERES entre otros PODER PARA ACTOS DE DOMINIO. inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo número Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 65,763-sesenta y cinco mil setecientos sesenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2019-dos-mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular Número 96-

noventa y seis, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la Protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la empresa denominada "EDISAMA" SOCIEDAD ANONIMA , PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, mediante la cual entre otros puntos se RATIFICO como PRESIDENTE DEL CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LA SOCIEDAD al C. Mauricio Ortiz Margain y como SECRETARIO DE LA SOCIEDAD al C. Federico Patrón Gallardo, otorgándoles diversos PODERES entre otros **PODER PARA ACTOS DE DOMINIO**: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. haio número Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]

- Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo número **079/5044/24** de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Eugenio Alanís Guerra, Titular de la Notaría Pública Número 79-setenta y nueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, en la cual hace constar y Certifica el Poder de fecha 21-veintiun días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual las Lic. Cinthya Berenice Villa Ledezma y Lic. Hilda Margarita Padilla Calvo en su carácter como Delegados Fiduciarios de BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, POR CUENTA Y ORDEN DEL Fideicomiso 74516, otorgan **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, TAN AMPLIO Y CUMPLIDO COMO EN DERECHO SEA NECESARIO, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN, CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDO EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO** a favor del C. **LUIS GERARDO ZAVALA CASTILLO**.
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Luis Gerardo Zavala Castillo**, con Número **5** [REDACTED] (Apoderado Especial de la Institución Bancaria denominada "BANCA AFIRME, S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, Fideicomiso 74516).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Mauricio Ortiz Margain**, con Número **5** [REDACTED] representante legal de la sociedad denominada "**EDISAMA**" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE).

2. Otros documentos anexos.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección **1** [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad, con fecha de periodo facturado 31 de agosto 2024 al 30 de septiembre 2024.
- Presenta 11- Fotografías del predio tema de este trámite.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; 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 IV y X, 312, 314, 315 fracción II, 319 fracción VIII, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 3, inciso a), 12 fracciones I, y II, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3, 15 fracción I, 36, 39, 47, 48, 49, 73, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 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.

SEGUNDO. Zonificación y Compatibilidad de Uso de Suelo. El predio en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, lo anterior de acuerdo al antecedente de aprobación presentado bajo número de expediente administrativo L-00297-21 de fecha 29 de septiembre del 2021, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, y mediante el cual se Autorizaron las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR**; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorización descrita, y en esa virtud, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 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..."*; señalando el Transitorio Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo siguiente: *"...Noveno. Las autorizaciones, licencias o permisos otorgados con anterioridad a la presente Ley quedarán vigentes por el plazo que fueron expedidas..."*; y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: *"...ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento..."*; resultando de esta manera procedente la presente solicitud.—

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a la verificación ocular realizada el día 15 -quince del mes de noviembre del año del 2024-dos mil veinticuatro por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de gafete 66626, adscrito a esta Secretaría, que tras de constituirme en el inmueble de referencia y después de un recorrido por las instalaciones, pude constar que aún no se da uso alguno a la propiedad, la estructura así como las instalaciones encontradas hacen ver que se tratará de una torre que contará con área comercial de oficinas y departamentos. Se consto que los trabajos de construcción continúan, el total de los niveles presentados en el proyecto ya se edificaron, se nos comentó que en el transcurso de los próximos cinco días se desinstalará la torre grúa (incluso ya se aprecia trabajos para iniciar con este proceso), aún no se habilitan los cajones de estacionamiento, pero están definidas las áreas de circulación y el lugar donde se ubicarán los mismos solo que algunas de estas áreas aún se encuentran ocupadas por diferentes espacios de servicio del mismo proyecto (provisionales), se avanza en el forrado de la torres, se trabaja en la delimitación de los diferentes espacios de departamentos, las áreas de oficinas aún no presentan distribución en algunos niveles ya que aún no se define el tema de las ventas, ya se trabaja en la instalación de los elevadores, algunos trabajos de herrería ya se colocaron principalmente en los niveles inferiores, ya se aprecian algunas instalaciones, aun no existen pisos ni trabajos de tabla roca, se puede hacer constar un avance de aprox. 78.00 por ciento. De los ocho niveles que se destinarán para estacionamiento, principalmente los ubicados bajo del nivel natural del terreno se utilizan como oficinas provisionales de contratistas, almacén de materiales, bodegas de elevadores, áreas para empleados, por

Un
S. H



lo que aún no se habilitan o delimitan los cajones de estacionamiento, los que se ubican en los niveles superiores ya se encuentran terminados en su construcción pero al igual de los ya referidos aún no se indicia con el trabajo de pintura para cajones o señalización de circulaciones. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

CUARTO. CUADRO DE ÁREAS:

Datos de la Construcción

M2 Autorizados: 45,133.40 m2
 M2 Modificados por Regularizar: 13.94 m2
 M2 de Construcción total: 45,147.34 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados: 45,133.40 m2
 M2 por Ampliar: 13.94 m2 (Nivel 18 Multifamiliar)
 M2 de Edificación total: 45,147.34 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 6,534.00 m2
 Número de cajones de estacionamiento: 449- cajones de estacionamiento.

M2 Modificados de Oficinas 2068.11 m2 (Nivel 10=1935.97 m2+Nivel 8=61.52 m2
 +Nivel 9=70.62.m2).

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Nº NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 MODIFICADOS POR REG.	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 4	751.30	0.00	751.30	Área de Cisternas
SOTANO 3	2,125.15	0.00	2,125.15	Área de estacionamiento para 58-cajones (02-cajones para discapacitados), bodegas, escaleras y elevadores.
SOTANO 2	2,396.31	0.00	2,396.31	Área de estacionamiento para 56-cajones (02-cajones para discapacitados), bodegas, vigilancia, baños,, escaleras y elevadores.
SOTANO 1	2,395.73	0.00	2,395.73	Área de estacionamiento para 56-cajones (02-cajones para discapacitados), cuarto de bombas, cuartó de comunicaciones y cuarto de control, bodegas, elevadores y escaleras.
PLANTA BAJA	1,743.10	0.00	1,743.10	13-locales comerciales, área común para equipos, escaleras y elevadores, área de rampas vehiculares
NIVEL 02	2,024.67	0.00	2,024.67	Área de 3-tres locales comerciales y 03-tres locales (restaurantes), área de sanitarios, escaleras y elevadores, área de rampas vehiculares



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

NIVEL 03	2,024.67	0.00	2,024.67	Área de estacionamiento para 55- cajones (3- cajones para discapacitados) bodegas, elevadores y escaleras. área de rampas vehiculares.
NIVEL 04	2,024.67	0.00	2,024.67	Área de estacionamiento para 55- cajones(02- cajones para discapacitados), bodegas, elevadores y escaleras.
NIVEL 05	2,024.67	0.00	2,024.67	Área de estacionamiento para 55- cajones(02- cajones para discapacitados) cuarto equipos, lobby, bodegas, elevadores y escaleras.
NIVEL 06	2,024.67	0.00	2,024.67	Área de estacionamiento para 55- cajones(02- cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), bodegas, elevadores y escaleras.
NIVEL 07	1,927.49	0.00	1,927.49	Área de estacionamiento para 59- cajones(02- cajones para discapacitados), bodegas, elevadores y escaleras.
NIVEL 08	1,520.03	0.00	1,520.03	Área de Oficinas (13-unidades), terrazas, elevadores y escaleras.
NIVEL 09	1,520.03	0.00	1,520.03	Área de Oficinas (13-unidades)elevadores y escaleras.
NIVEL 10	1,935.97	0.00	1,935.97	Área de Oficinas (71-unidades), sala de juntas 1 y 2, baños M y H, elevadores y escaleras.
NIVEL 11	1,571.61	0.00	1,571.61	Área de Departamentos (04- unidades) , terrazas, área de Amenidades(área de cocina, cuarto eléctrico, cuarto de basura, 02-salones, alberca, baños M y H) pasillo, elevadores y escaleras.
NIVEL 12	1,571.61	0.00	1,571.61	Área de Departamentos (12-doce unidades) , terrazas, pasillo, elevadores y escaleras.
NIVEL 13	1,413.82	0.00	1,413.82	Área de Departamentos (10-diez unidades) , terrazas, pasillo, área de gimnasio, elevadores y escaleras.
NIVEL 14	1,513.18	0.00	1,513.18	Área de Departamentos (09-nueve unidades) , terrazas, pasillo, gimnasio, elevadores y escaleras.
NIVEL 15	1,513.18	0.00	1,513.18	Área de Departamentos (11-once unidades) , terrazas, pasillo, elevadores y escaleras.
NIVEL 16	1,515.77	0.00	1,515.77	Área de Departamentos (10-diez unidades) , terrazas, área de mascotas, pasillo, elevadores y escaleras.
NIVEL 17	1,362.98	0.00	1,362.98	Área de Departamentos (09-nueve unidades) , terrazas, área de juegos, pasillo, elevadores y escaleras.
NIVEL 18	1,418.16	13.94	1,432.10	Área de Departamentos (08-ocho unidades) , terrazas, pasillo, elevadores y escaleras.
NIVEL 19	1,557.67	0.00	1,557.67	Área de Departamentos (10-diez unidades) , terrazas, pasillo, elevadores y escaleras.
NIVEL 20	1,571.61	0.00	1,571.61	Área de Departamentos (11-once unidades) , terrazas, pasillo, elevadores y escaleras.

Handwritten initials and marks in purple and blue ink.

Handwritten blue mark.

NIVEL 21	1,571.61	0.00	1,571.61	Área de Departamentos (12-doce unidades) , terrazas, pasillo, elevadores y escaleras.
NIVEL 22	1,571.61	0.00	1,571.61	Área de Departamentos (12-doce unidades) , terrazas, pasillo, elevadores y escaleras.
NIVEL 23	542.13	0.00	542.13	Área de terrazas y plantas altas de departamentos, pasillo, área de asadores, escaleras y elevadores.
TOTAL	45,133.40	13.94	45,147.34	MULTIFAMILIAR (118-departamentos), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(16-unidades locales) y 03-RESTAURANTES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS(97-unidades) y ESTACIONAMIENTO PARA 449-CAJONES(17- cajones para discapacitados)

SEXTO. EN CUANTO A LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS. Cabe señalar que la modificación presentada consiste en un ajuste de 13.94 metros cuadrados, localizados en el nivel 18 del Edificio, ello sin afectar lo autorizado; por lo que de acuerdo a los antecedentes presentados el proyecto sigue respetando la densidad, los Lineamientos Urbanísticos y obligaciones que le fueron impuestos al otorgar el antecedente de aprobación que quedó descrito en el presente resolutivo.

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	3,133.59 metros cuadrados				
	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.90	2,820.23	0.76	2,396.31	Si Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE	LIBRE	14.40	45,147.34	Si Cumple
ÁREA LIBRE	0.10	313.36	0.24	737.28	Si Cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.05	156.68	0.05	163.52	Si Cumple
DENSIDAD	120 VIV MAXIMAS		*118 VIVIENDAS		Si Cumple

***En cuanto al número de viviendas sigue respetando las 118-unidades de vivienda tipo departamento de acuerdo a los antecedentes presentados.**

SÉPTIMO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 449 -CAJONES (17-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
Habitación Multifamiliar	1-cajón	2-VIV	118 VIV	59 - CAJONES		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	1,205.27	60 - CAJONES		
Restaurantes	30.00	M2	406.41	13 - CAJONES		
Oficinas administrativas	20.00	M2	2,930.35	147 - CAJONES		
REQUIERE	Total = 279-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.

OCTAVO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA TOTAL DE LOS PREDIOS DEL PROYECTO		3,133.590 M2
EXP. CAT.	22-088-013	762.63 M2
EXP. CAT.	22-088-022	1103.33 M2
EXP. CAT.	22-088-023	252.50 M2
EXP. CAT.	22-088-024	252.50 M2
EXP. CAT.	22-088-028	762.63 M2
AREA DE AFECTACIÓN VIAL ORIENTE		65.78 M2
AREA DE AFECTACIÓN VIAL PONIENTE		404.74 M2
AREA NETA DE TERRENO PARA EL CONDOMINIO		2,663.070 M2
TOTAL DE ÁRE DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA		45,147.340 M2
TOTAL DE ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA		2,712.180 M2
TOTAL DE AREA DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA		25,050.330 M2
TOTAL DE ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA CUBIERTA		24,084.780 M2
OFICINAS		2,930.350 M2
LOCALES COMERCIALES		1,611.680 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		2,814.750 M2
DEPARTAMENTOS		11,402.870 M2
TERRAZAS ASIGNADAS A DEPARTAMENTOS		1,759.610 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS INDIVIDUALES RESIDENCIALES		2,919.500 M2
BODEGAS PRIVADAS INDIVIDUALES		646.020 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA		965.550 M2
TERRAZAS DE OFICINAS		359.800 M2
TERRAZAS DE LOCALES		103.230 M2
TERRAZAS DE DEPARTAMENTOS		502.520 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA OFICINAS CUBIERTA Y DESCUBIERTA		2,282.350 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA		2,004.290 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN EXCLUSIVA DESCUBIERTA		278.060 M2

S. y

MTY

TOTAL DE ÁREA COMUN EXCLUSIVA COMERCIAL CUBIERTA Y DESCUBIERTA		607.690 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN CUBIERTA	607.690 M2	
TOTAL DE ÁREA COMÚN DESCUBIERTA	0.00 M2	
TOTAL DE ÁREA COMUN USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL CUBIERTA Y DESCUBIERTA		11,007.960 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN CUBIERTA	10,406.580 M2	
TOTAL DE ÁREA COMÚN DESCUBIERTA	601.380 M2	
TOTAL DE ÁREA COMÚN CUBIERTA Y DESCUBIERTA GENERAL		8,911.190 M2
TOTAL DE ÁREA COMÚN CUBIERTA	8,044.00 M2	
TOTAL DE ÁREA COMÚN DESCUBIERTA	867.190 M2	
NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS		749
OFICINAS	97	
LOCALES COMERCIALES	19	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA OFICINAS	220	
BODEGAS	66	
DEPARTAMENTOS	118	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO RESIDENCIALES	229	
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	449	
CUBIERTOS	449	
PRIVADOS RESIDENCIALES	229	
PRIVADOS PARA OFICINAS	220	
DESCUBIERTOS	0	

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 14 al 14 de 14 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR(118-DEPARTAMENTOS), Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(19-LOCALES), RESTAURANTES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS (97-UNIDADES).

NOVENO. Dictámenes internos y externos.

a) DICTAMEN INTERNO

Mediante Oficio No. **GDV/390/2025** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TÉCNICO AMBIENTAL-119/25**, de fecha a 16-dieciseis días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-PRVC-000334-24**, ubicado en la en la calle 1

Handwritten signature and initials in blue ink.



1 [REDACTED] identificado con expediente catastral 2 [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.

b) DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-J/R-081/2018**, de fecha 20-veinte días del mes de abril del año 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO DE USOS MIXTOS**, ubicado en la 1 [REDACTED] Expedientes catastrales 2 [REDACTED] en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta copia simple de oficio Numero DPCE-SAP-0032-2020, de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2020- dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual se recibió el **PROGRAMA ESPECIFICO PARA LA CONSTRUCCIÓN**, elaborado por el C. Miguel Ángel Barbosa López, Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número **DPCE-APF-226/2019** del establecimiento ubicado en la 1 [REDACTED] a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, artículo 45 de la Ley de Protección Civil, vigente en el Estado y después de haber sido revisado y analizado por el Lic. 3 [REDACTED] personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que **CUMPLE** con los requerimientos solicitados para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operaciones del Sistema Estatal de Protección Civil, vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el Número DPCE-CAE-PI-0032/2020.
- Presenta copia simple de oficio Numero DPCE-SAP-0033-2020, de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2020- dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil, del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la **INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD INTERNA DE RESPUESTA INMEDIATA PARA LA CONSTRUCCIÓN**, ubicada en la 1 [REDACTED] y con la asesoría del C. Miguel Ángel Barbosa López, Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número **DPCE-APF-226/2019**; a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, artículo 47 de la Ley de Protección Civil, vigente en el Estado y después de haber sido revisada y analizada por el 3 [REDACTED] personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que **CUMPLE** con los requerimientos solicitados para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operaciones del Sistema Estatal de Protección Civil, vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el Número DPCE-CAE-UI-0033/2020.

Por lo expuesto y fundado, los predios materia de la presente determinación se encuentran ubicados en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, lo anterior de acuerdo al antecedente de aprobación presentado, bajo el número de expediente administrativo L-00297-21 de fecha 29 de septiembre del 2021, mediante el cual se autorizaron las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y**

MULTIFAMILIAR; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones 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:

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO consistente en la regularización de construcción y la división interna en el área oficinas de 37 a 97-unidades), USO DE EDIFICACIÓN (Ampliación en oficinas de 37 a 97-unidades) en LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS (97-UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (118-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] y identificado con los expedientes catastrales: [REDACTED] y con una superficie de 3,133.59, metros cuadrados

[REDACTED] metros cuadrados de construcción aprobada, de los cuales 13.94 metros cuadrados son por regularizar, generando una construcción total de 45,147.34 metros cuadrados.

SEGUNDO. Con fundamento en el punto de acuerdo inmediato anterior, se deberá cumplir cabalmente con los siguientes lineamientos, obligaciones y condicionantes:

a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 14 al 14 de 14), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO consiste en la regularización de construcción y la división interna en el área oficinas de 37 a 97-unidades), USO DE EDIFICACIÓN (Ampliación en oficinas de 37 a 97-unidades) EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS (97-UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (118-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, la cual deberá conservarse en lugar visible en el inmueble y estar a disposición de la autoridad, en términos de la exigencia legal contenida en el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

[Handwritten signature and initials]



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
5. La presente licencia de construcción (Regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
6. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
7. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

b) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 14 al 14 de 14)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Uso de LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, OFICINAS (97-UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (118-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**.
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 279- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, y el proyecto cuenta con 449-cajones (17-cajones para discapacitados), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/390/2025 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-119/25 de fecha 16-dieciseis días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Generales

1. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey).

Específicos

Ruido y/o Vibraciones

2. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar y departamentos) y de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales restaurantes y oficinas).
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones, (artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

4. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

Contaminación del Suelo

5. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

6. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

7. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

8. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

9. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

Emisiones al Aire

10. Los restaurantes y los demás locales en su caso que cuenten con área de cocina deberán contar con campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores, gases y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

11. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

Contaminación del Agua

12. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).

13. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento (artículo 158 de la LAENL) y, con relación a las actividades de almacén, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.

14. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.

15. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

Otros

16. Deberá acudir ante la Secretaría de Medio Ambiente (SMA) de Gobierno del Estado de Nuevo León a efecto de presentar y obtener por parte de la Autoridad Estatal, la Autorización en Materia de Impacto Ambiental vía regularización por la

construcción de la obra. Deberá considerar dentro del Manifiesto de Impacto Ambiental las obras y/o actividades que se pretenden desarrollar dentro de las instalaciones en su etapa de operación, debiendo de presentar ante esta Secretaría el resolutivo favorable emitido por la autoridad competente.

Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (artículo 196 del Reglamento de la LAENL).

18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los Residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento.

19. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

21. Deberá contar con el registro generados por tipo, volumen y destino final.

Reforestación

22. Deberá dar mantenimiento a sus áreas verdes conservando el número de individuos y superficies establecidos previamente por esta Secretaría.

Imagen Urbana

23. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

d) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado**,

Ventilación y Calefacción (HVAC)

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía

- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

e) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-081/2018, de fecha 20-veinte días del mes de abril del año 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil. para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO DE USOS MIXTOS** ubicado en la [REDACTED] 1 Expedientes catastrales [REDACTED] 2 en el municipio de Monterrey nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Presenta copia simple de oficio Numero DPCE-SAP-0032-2020, de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual se recibió el **PROGRAMA ESPECIFICO PARA LA CONSTRUCCIÓN**, elaborado por el C. Miguel Ángel Barbosa López, Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal. bajo el número **DPCE-APF-226/2019** del establecimiento ubicado en la [REDACTED] 1 a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, artículo 45 de la Ley de Protección Civil, vigente en el Estado y después de haber sido revisado y analizado por el Lic. Pedro Damían Alvarado Rojas, personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que **CUMPLE** con los requerimientos solicitados para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operaciones del Sistema Estatal de Protección Civil, vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el Número DPCE-CAE-PI-0032/2020.

- Presenta copia simple de oficio Numero DPCE-SAP-0033-2020, de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la **INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD INTERNA DE RESPUESTA INMEDIATA PARA LA CONSTRUCCIÓN**. ubicada en la Privada [REDACTED] y con la asesoría del [REDACTED] 3 [REDACTED] Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número **DPCE-APF-226/2019**; a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, artículo 47 de la Ley de Protección Civil, vigente en el Estado y después de haber sido revisada y analizada por el [REDACTED] 3 [REDACTED] personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que



OFICIO No. SDU/02880/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000334-24

CUMPLE con los requerimientos solicitados para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operaciones del Sistema Estatal de Protección Civil, vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el Número DPCE-CAE-UI-0033/2020.

TERCERO. El presente acuerdo, se emite y autoriza en atención a lo solicitado por quien lo realiza y gestiona, en el ejercicio de sus legítimos derechos, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten, por lo que los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros.

CUARTO. Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en el oficio SEDUE - 17405/2021, Expediente Administrativo L-000297-21 en emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, en fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, en todo aquello que no se oponga a la presente resolutive.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

NOVENO. 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

DÉCIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

UNDÉCIMO. Expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por conducto del personal adscrito a esta dependencia. Así, administrativamente actuando, lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Scs/Ocra/Jegh/Gm/Gadr

Siendo las 16:50 horas del día 21 del mes de Julio del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] en su carácter de APODERADO del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con CREDENCIAL P/VOTAR, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: AVIERCA MARTINEZ
FIRMA: [Handwritten Signature]
IDENTIFICACION: 66626

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]
IDENTIFICACION: [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000334-24
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre del año 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (credencial de elector), 6. Póliza de Fianza, 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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.	