



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA CON DERECHOS DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2528. DOMICILIO:**

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-veintiun días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
-VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000312-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitrés de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. Luis Manríquez López y Jeremías Plata Morales en el carácter de apoderados legales de **CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA CON DERECHOS DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2528**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, entre las calles Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (358 TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y 21- VEINTIÚN LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADO, ASI COMO SOMETER A AUTORIZACIÓN EL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (HORIZONTAL Y VERTICAL) Y CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 27,345.291 metros cuadrados. 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 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

**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 la construcción (Regularización) de **10,562.073** metros cuadrados, entra en la categoría VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayor de 1500 mt2 de construcción.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Regularización, siendo los señalados en el artículo 125, el cual establece "REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES SEGÚN SU TIPO" por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 (obligatorios), 3 (no aplica) y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

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

Presenta Solicitud de trámite firmada por los C. Luis Manríquez López y Jeremías Plata Morales en su carácter de representantes legales, **CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTIA DE DERECHOS DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2528**, propietario y titular en su carácter de propietarios, del predio ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada, número 1892 entre Flor de Lis y Loma Larga, Colonia Contry, del Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el expediente catastral **2**, a través de la cual solicita la Licencia de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (358 trescientos cincuenta y ocho unidades tipo departamento) y 21-veinitún Locales Comerciales de Servicios Agrupados, Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio (horizontal y vertical) y Constancia de Terminación de Obra así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arquitecta **3** con cedula profesional 12015132, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 11-once de octubre de 2024 dos mil veinticuatro cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

- Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo, Asignación de Número y Planos (1 de 18 al 18 de 18) con Oficio No. **227/2009/JJGG/SEDUE**, con No. de Expediente Administrativo **L-000398/2008**, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2009-dos mil nueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **LICENCIAS DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) 6-SEIS EDIFICIOS PARA MULTIFAMILIAR (TOTAL DE 362-TRESCIENTOS SESENTA Y DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 02- DOS EDIFICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n) entre las calles Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de 27,345.291 metros cuadrados, y una construcción total de 86,460.54 metros cuadrados., además es importante señalar que se le asigna el número oficial 1892 (mil ochocientos noventa y dos).

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 17 al 17 de 17) con Oficio **003/2010-CU-SEDUE**, con No. de Expediente Administrativo **L-526/2009**, de fecha 05-cinco de enero de 2010-dos mil diez, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **MODIFICACION AL PROYECTO AUTORIZADO Y AMPLIACIÓN DE USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA 6-SEIS EDIFICIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON UN TOTAL DE 362-TRESCIENTOS SESENTA Y DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 02- DOS EDIFICIOS DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892 entre Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales **2** el cual cuenta con una superficie de 27,345.291 metros cuadrados, contando con una construcción total de 93,873.00 metros cuadrados, de los cuales 86,460.54 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 7,412.46 son de la construcción por ampliar.

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

- Este requisito, No aplica para una construcción 4c.

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

- Presenta juego de **Planos Arquitectónicos** (1 de 27 al 27 de 27) en formato oficial correspondiente al trámite de las Licencia de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (358 trescientos cincuenta y ocho unidades tipo departamento) y 21-veinitún Locales Comerciales de Servicios Agrupados, Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio (horizontal y vertical) y Constancia de Terminación de Obra, en el predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892 entre Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de terreno de 27,345.291 metros cuadrados y una área autorizada existente de 54,566.923 metros cuadrados y por regularizar 10,562.073 metros cuadrados.

### 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 189,009** ciento ochenta y nueve mil nueve, en la Ciudad de México, a 26-veintiséis de mayo de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública número 151-ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, antes Distrito Federal; la cual contiene un **El Convenio de Aportación con Derechos de Reversión** (el "Convenio") al Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión número CIB/2528 (CIB diagonal dos cinco dos ocho), que celebran la Institución denominada BANCO INVEX, S.A. Institución de Banca

Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/2773 (F diagonal dos siete siete tres), como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el "fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar"), representada por sus delegados fiduciarios Licenciados Mauricio Rangel Laisequilla y Pedro Izquierdo Rueda y la Institución denominada **CIBANCO SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso CIB/2528 (CIB diagonal dos cinco dos ocho) en su carácter de fiduciario del citado Fideicomiso (el "Fiduciario"), representada sus delegados fiduciarios los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Mara Patricia Sandoval Silva, manifiesta que las superficies, medidas y colindancias actuales y correctas de la parte restante del Inmueble objeto de este instrumento lote del terreno ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada (carreta Nacional México-Laredo), el cual tiene una superficie de 27,345.291 m2 veintisiete mil trescientos cuarenta y cinco metros doscientos noventa y un decímetros cuadrados, e Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo [REDACTED] 4

- Presenta **Contrato De Fideicomiso Irrevocable De Administración y Garantía Con Derechos de Reversión Número CIB/2528**, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2016-dos mil dieciséis, que celebran, en su calidad de fideicomitentes, Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/2773, representada en este acto por sus delegados fiduciarios Mauricio Rangel Laisequilla y Pedro Izquierdo Rueda y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/00862.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 57,840**-cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, en Ciudad de México, Distrito Federal, a los 06-seis días del mes de febrero del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez Y Bandera, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría número 1-uno, de este Distrito; que por medio de este instrumento constituyen el Contrato de Sociedad "The Bank Of New York Mellon" S. A. Institución de Banca Múltiple, representada por la Licenciada Paola Piotti Acosta y BNY FOREIGN HOLDINGS, INC., representada por el Licenciado Pablo Perez Alonso Eguía; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Número 111,339**-ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha a los 23-veintitrés días del mes de abril del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Notario Amando Mastachi Aguario, Titular de la Notaría Número 121-ciento veintiuno del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, hace constar la **"FUSIÓN" de "The Bank Of New York Mellon", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fusionante y "CIBanco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fusionada** que resulta de la protocolización de las Actas de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de cada una de dichas sociedades y de la Protocolización y consecuente Formalización del Convenio de Fusión; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Número 115,472**-ciento quince mil cuatrocientos setenta y dos, en México, Distrito Federal, a 21-veintiuno de noviembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, Titular de la Notaría Número 121-ciento veintiuno del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, hace constar **La Reforma Integral De Los Estatutos Sociales de "CIBanco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple**, que resulta de la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 4



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

- Presenta copia simple de **Instrumento Número 35,957**-treinta y cinco mil novecientos cincuenta y siete, en la Ciudad de México, a 07-siete de julio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe de la Licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Titular de la Notaria Número 82-ochenta y dos de la Ciudad de México; hace constar **Los Poderes** que otorga "**CIBanco**", **Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión número "CIB/2528"**, en lo sucesivo el "Fideicomiso de Garantía", el "Poderdante" o el "Otorgante", representada en este acto por su delegados fiduciarios **Juan Pablo Baigts Lastiri** y **Alberto Méndez Davidson**, a favor de "**Inmobiliaria Be Grand**", Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Comercializador, en lo sucesivo el "Comercializador" y de "**Promotora Be Grand**", **Sociedad Anónima de Capital Variable**, como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar B, así como en carácter de Administrador de los Inmuebles A) La Capital, **B) GARZA SADA** y C) Latitud; para que en nombre y representación del Poderdante, ejerzan los siguientes poderes y facultades individualmente por los apoderados, a través del ejercicio mancomunado de los apoderados que cuenten con poderes y facultades suficientes para Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para Actos de Administración y **Poder Especial para Actos de Dominio**; registrado con número de Acta 012/49361/24 en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 09-nueve días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.
- **Acta fuera de protocolo número 012/49361/24**, de fecha 9 (nueve) días del mes de mayo del año 2024 (dos mil veinticuatro), pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público Suplente de la Notaria Pública Número 12 (doce), que certifico, que el documento que antecede ya autorizó en este Acto, es fiel y exacta reproducción del original que se ha presentado y se ha tenido a la vista.
- Presenta copia simple de **Instrumento Número 32,615**-treinta y dos mil seiscientos quince, en la Ciudad de México, a 18-dieciocho de mayo del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Titular de la Notaria Número 82-ochenta y dos de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número doscientos cuarenta de la que es titular el licenciado Alejandro Moncada Álvarez, hace constar **El contrato de sociedad**, por el que se constituye "**Promotora Be Grand**", **Sociedad Anónima de Capital Variable**, que otorgan "**BEGRAND**", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y "**Operadora BEGRAND**", Sociedad Anónima de Capital Variable, ambas representadas por el señor Nicolás Carrancedo Oejo; Registrada ante el Registro Público de Comercio Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico 4
- Presenta copia simple de **Instrumento Número 35,980**-treinta y cinco mil novecientos ochenta, en la Ciudad de México, a 19-diecinueve de julio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe de la Licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Titular de la Notaria Número 82-ochenta y dos de la Ciudad de México, hace constar **Los Poderes** que otorga "**Promotora Be Grand**", **Sociedad Anónima de Capital Variable**, representadas por el señor Nicolás Carrancedo Carredano, a favor de los señores **Jeremías Plata Morales**, **Luis Manríquez Lopez**, entre otros, se les otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para Actos de Administración y **Poder Especial para Actos de Dominio**; con número de Acta 012/49352/24 en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 08-ocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.
- **Acta fuera de protocolo número 012/49352/24**, de fecha 8 (ocho) días del mes de mayo del año 2024 (dos mil veinticuatro), pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 12 (doce), que certifico, que el documento que antecede ya autorizó en este Acto, es fiel y exacta reproducción del original que se ha presentado y se ha tenido a la vista.
- Presenta **Carta Poder Simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 11-once días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante los C.C. Luis Manríquez López y Jeremías Plata Morales apoderado de la Promotora Be Grand S.A. de C.V. y en representación de CIBanco, S.A. I.B.M. como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de reversión

número CIB/2528, y como apoderados las C.C. Paloma Juliana Salas Maldonado y/o Diana Laura Rodríguez Peña para que realice los trámites en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892 Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos las [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Luis Manríquez López con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado de Promotora Be Grand S.A. de C.V. y en representación de CIBanco, S.A., I.B.M. como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión número CIB/2528).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Jeremías Plata Morales con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado de Promotora Be Grand S.A. de C.V. y en representación de CIBanco, S.A., I.B.M. como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión número CIB/2528).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Paloma Juliana Salas Maldonado con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Diana Laura Rodríguez Peña con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (testigo).

**6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

- Presenta copia simple del **pago predial**, pagado en fecha 21 veintiuno de mayo de 2025-dos mil veinticinco, con número de **folio 404D-3341**, en el cual indica predial al corriente del predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry, Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 cubrió pago del 3º tercer bimestre correspondiente al año 2025-dos mil veinticinco.

**7. Alineamiento Vial;**

- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, emitido dentro del expediente administrativo No. TV-000215/13, de fecha 17-diecisiete días del mes de mayo del año 2013-dos mil trece, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que "SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda 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;**



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 02-dos días del mes de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-265-2024, en cual la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, emitió las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementar durante la etapa de Construcción en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (358 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS) Y (21) LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892 entre Loma Larga y Avenida Alfonso Reyes, Colonia Contry, Monterrey, N.L. expediente catastral [REDACTED] 2 Región 34, manzana 070, lote 007.

#### 9. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha Febrero 2024, elaborado por la Ingeniero Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] cédula profesional número 5880505 para el trámite de **Licencia de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (358 trescientos cincuenta y ocho unidades tipo departamento) y 21-veinitún Locales Comerciales de Servicios Agrupados, Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio y Constancia de Terminación de Obra**, en el predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] carta de responsiva signada por la Ingeniero Civil Blanca [REDACTED] 3 [REDACTED] cédula profesional número 5880505 de fecha 16-dieciséis de octubre de 2024 dos mil veinticuatro.

#### 10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble

- Presenta **Reporte de Revisión Estructural** del Inmueble, realizado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] con cedula profesional 1663195 de fecha 16- días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en la cual indica la responsabilidad como asesor en seguridad estructural para las condiciones estructurales actuales de la edificación de 4 edificios con 65,128.996 metros cuadrados de construcción al no existir Riesgo Estructural para el proyecto ni su entorno, predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

#### B) Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316).

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 la 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, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

- 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; y

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numerales 5, (4 y 10), 2 y 6 respectivamente.

**V. Pagar los derechos correspondientes.**

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

**C) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 II, Inciso A)** numeral 1, 5, 5, 6 y 4, del presente Dictamen.

**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 (1 de 27 al 27 de 27).

• En cuanto al **plano de construcción autorizada**, estos se encuentra incluido dentro del juego de planos arquitectónicos (1 de 27 al 27 de 27) en formato oficial correspondiente al trámite de las **Licencia de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (358 trescientas cincuenta y ocho unidades tipo departamento) y 21-veinitún Locales Comerciales de Servicios Agrupado (previamente autorizados), Someter a Proyecto de Ventas de Condominio (horizontal y vertical) y Constancia de Terminación de Obra**, en el predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892 entre las calles Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales 2



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

**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.**

- Se anexan **Fotos** al expediente 04-cuatro fotos exteriores y 04 cuatro fotos interiores impresas a color del inmueble

**IX. Alineamiento Vial;**

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

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numeral 10, del presente Dictamen.

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)** numeral 8, del presente Dictamen.

**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;**

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

**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, además cuenta con una Licencia previamente autorizada.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Presenta la **Ficha Ambiental** con sello de recibido en fecha 07-siete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, para el giro de Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

**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 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve 94/100 M.N), con número de recibo folio

31700000035812 de fecha 23-veintitres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000312-24-02.

- Se anexa oficio de fecha 03-diciembre de 2024, emitido por la Dirección de Ingresos de la Dirección General de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración, en el cual indica que no se puede modificar los datos del recibo pero que el oficio se anexa al recibo antes mencionado.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**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** de recibo de facturación del servicio de la Luz del periodo facturado del mes de junio-agosto 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad. para efecto de señalar domicilio convencional con dirección en [REDACTED] <sup>1</sup> para oír y recibir notificaciones.

**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 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 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,**

- Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo, Asignación de Número y Planos (1 de 18 al 18 de 18) con Oficio No. 227/2009/JJGG/SEDUE, con No. de Expediente Administrativo L-000398/2008, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2009-dos mil nueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **LICENCIAS DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) 6-SEIS EDIFICIOS PARA MULTIFAMILIAR (TOTAL DE 362-TRESCIENTOS SESENTA Y DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 02- DOS EDIFICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n) entre las calles Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> el cual cuenta con una superficie de 27,345.291 metros cuadrados, y una construcción total de 86,460.54 metros cuadrados., además es importante señalar que se le asigna el número oficial 1892 (mil ochocientos noventa y dos).



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 17 al 17 de 17) con Oficio **003/2010-CU-SEDUE**, con No. de Expediente Administrativo **L-526/2009**, de fecha 05-cinco de enero de 2010-dos mil diez, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **MODIFICACION AL PROYECTO AUTORIZADO Y AMPLIACIÓN DE USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA 6-SEIS EDIFICIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON UN TOTAL DE 362-TRESCIENTOS SESENTA Y DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 02- DOS EDIFICIOS DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892 entre Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales [REDACTED] <sup>2</sup> el cual cuenta con una superficie de 27,345.291 metros cuadrados, contando con una construcción total de 93,873.00 metros cuadrados, de los cuales 86,460.54 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 7,412.46 son de la construcción por ampliar.

- Presenta copia simple de Cartulina y Plano oficial doble carta con número de expediente administrativo **TM-000207-18** de fecha 05 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Remodelación de Fachada de 1402.68 metros cuadrados para el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales [REDACTED] <sup>2</sup> el cual cuenta con una superficie de 27,345.291 metros cuadrados.

**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 del Director Responsable de Obra**, de fecha 11-once días del mes octubre de 2024- dos mil veinticuatro, en la cual se hace Responsable de Obra la Arquitecta [REDACTED] <sup>3</sup> número de cédula 12015132 se hace responsable de los trabajos de construcción que se realizaron en la Avenida Eugenio Garza Sada, número 1892, Colonia Contry con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> de este municipio.

- Presenta **Carta de Responsiva del Reporte de Revisión Estructural** del Inmueble, realizada por el Ingeniero Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con cedula profesional 1663195 de fecha 16- días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en la cual indica la responsabilidad como asesor en seguridad estructural para las condiciones estructurales actuales de la edificación de 4 edificios con 65,128.996 metros cuadrados de construcción al no existir Riesgo Estructural para el proyecto ni su entorno, predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

- Presenta **Carta de Responsiva de Estudio de Movilidad**, de fecha 16-dieciséis de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, signada por la Ingeniero Civil [REDACTED] <sup>3</sup> cédula profesional número 5880505 para el trámite de **Licencia de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (358 trescientos cincuenta y ocho unidades tipo departamento) y 21-veinitún Locales Comerciales de Servicios Agrupados, Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio y Constancia de Terminación de Obra**, en el predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales [REDACTED] <sup>2</sup>

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la

documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta USB con el proyecto en digital y la papelería en formato digital.

**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 II, Inciso A)** numeral 5, 5, 2, 4 y en el **inicio C)** numeral XV y XVI, del presente Dictamen.

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

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso C)**, fracción V del presente Dictamen.

**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 cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)** numeral 9) del presente Dictamen.

**E) Para el trámite de constancia de terminación de obra, para proyecto autorizado, se requiere cumplir con el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, siendo los requisitos señalados en el artículo 123 incisos:**

**I. Solicitud Oficial con firma del propietario, 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, su número de expediente catastral, su superficie, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Constancia de Terminación de Obra, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, esta solicitud también deberá de ser firmada por el Director Responsable de Obras;**

**II. Copia simple del documento con el que acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;**



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

- III. Copia de Identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal o del gestor;
- IV. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
- V. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Estos requisitos se cumplen o subsana con los documentos descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numeral 1, 5, 5 y 6 del presente Dictamen.

- VI. Carta responsiva y copia de la cédula profesional del Director Responsable de Obra, y de cada uno de los Asesores que intervinieron en el proyecto ejecutivo arquitectónico, ya sea firmando planos o los estudios presentados.
- VII. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores, del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;
- VIII. El pago de los derechos municipales correspondientes;
- IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- X. Antecedentes otorgados, 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;
- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso C)**, numeral XIX, VIII, XV, XVI, XVII y XVIII del presente dictamen.
- XI. Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, tratándose de construcciones Tipo 3b, 4a, 4b o 4c, que deberá tener cobertura de protección durante la vigencia de la licencia y sus prórrogas, así como durante un año posterior a la obtención de la autorización de la constancia de terminación de obras; y,

- Presenta póliza número **6** fecha de emisión 05-cinco días del mes de agosto de 2024, emitida por la compañía Chubb Seguros México, S.A., con vigencia del 28 veintiocho días del mes de julio de 2024 dos mil veinticuatro al 28 veintiocho días del mes de julio de 2025. Además, presenta carta confirmación de fecha 29 veintinueve de mayo de 2025 dos mil veinticinco, en el cual se establece que la póliza 52503 se encuentra en proceso de renovación con la compañía Chubb Seguros México, S.A con vigencia del 28 veintiocho días del mes de julio de 2024 dos mil veinticuatro al 28 veintiocho días del mes de julio de 2025, firmada por la Gerente Comercial México UEN Agentes México, Sara Stephanie Chapa Galván.

XII. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

Allega USB con el proyecto en digital.

F) Deberá cumplir con lo indicado en 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 IV incisos, Concluidas las obras de edificación, el interesado deberá solicitar la Constancia de Terminación de Obras; y cumplirá con lo siguiente;

- a) Solicitud correspondiente;
- c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y
- e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.

Estos requisitos se cumplen o subsana con los documentos descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numeral 1, 6, 5 y 2 del presente Dictamen.

**b) Pago de los derechos correspondientes;**

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

**G) 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;**

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, inciso A)**, numeral 1 del presente Dictamen.

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, inciso A)**, numeral 2 del presente Dictamen.

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

- Presenta 03-tres juegos de **Planos con membrete oficial** (01 de 27 al 27 de 27) correspondientes al trámite de **Licencia de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (358 trescientos cincuenta y ocho unidades tipo departamento) y 21-veinitún Locales Comerciales de Servicios Agrupados, Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio (horizontal y vertical) y Constancia de Terminación de Obra**, en el predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892 entre las calles Flor de Lis y Loma Larga, Colonia Contry, del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales **2** en el cual incluye las tablas de proindiviso, áreas comunes y privativas del proyecto de ventas en condominio,

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

- Este requisito se subsana toda vez que dentro del mismo trámite se solicita la **Constancia de Terminación de Obra**.

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



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, inciso A)**, numeral 5 primer párrafo del presente Dictamen.

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

• Presenta **Certificado de Libertad de Gravámenes** original de fecha 02-dos de abril del 2025 dos mil veinticinco, el C. Licenciado Pedro Alejandro Benavides Gonzalez, Octavo Registrador Público del Instituto Catastral y Registral en el Estado de Nuevo León en la primera cabecera Registral en Monterrey Nuevo León. Certifica que la Propiedad inscrita a favor de CIBANCO. SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, bajo el [REDACTED] <sup>1</sup>

[REDACTED] No registra en su margen constancia vigente alguna de que está gravada con Embargo, Hipoteca, Fianza, Fideicomiso ni de algún otro modo siendo las características de dicha propiedad la siguientes: Lote de terreno ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional México-Laredo), el cual tiene una superficie de 27,345.29 m<sup>2</sup> veintisiete mil trescientos cuarenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados.

**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;**

• Este requisito se subsana toda vez que dentro del mismo trámite se solicita la **Constancia de Terminación de Obra.**

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

• Presenta **Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical y horizontal** denominado "GARZA SADA 1892", localizado en la Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales [REDACTED] <sup>2</sup>

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numeral 6 del presente Dictamen.

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

• Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numeral 5 del presente Dictamen.

**H) Otros Documentos.**

- Anexa Autorización Condicionada en **Materia de Impacto Ambiental** de fecha 23-veintitres de junio del año 2016-dos mil dieciséis con número de oficio 995/SPMARN-IA/16 emitida por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante la cual se Regulariza de manera condicionada, en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, consistente en el Desarrollo de las Fases I y II, las actividades llevadas a cabo fueron la preparación de sitio, construcción, operación y mantenimiento de 4-cuatro Edificios para Departamentos y un Edificio de Locales Comerciales en un predio con superficie de 27,345.29 veintisiete mil trescientos cuarenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry con expediente catastral [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León
- Presenta Contrato de Servicios expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D de fecha 19 diecinueve de septiembre de 2023, identificado como [REDACTED] 2 a nombre de CIBANCO, S.A. I.B.M FIDEICOMISO CIB 2528, para giro de multifamiliar, para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada 1892, Colonia Contry, Monterrey, N.L.
- Presenta Contrato de Servicios expedido por Comisión Federal de Electricidad de fecha 21 veintiún días del mes de noviembre de 2023, identificado [REDACTED] 2 a nombre de CIBANCO, S.A. I.B.M FIDEICOMISO CIB 2528, para el predio ubicado en avenida Eugenio Garza Sada 1892, Colonia Contry, Monterrey, N.L.

#### I. ANTECEDENTE.

- Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo, Asignación de Número y Planos (1 de 18 al 18 de 18) con Oficio No. **227/2009/JJGG/SEDUE**, con No. de Expediente Administrativo **L-000398/2008**, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2009-dos mil nueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **LICENCIAS DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) 6-SEIS EDIFICIOS PARA MULTIFAMILIAR (TOTAL DE 362-TRESCIENTOS SESENTA Y DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 02- DOS EDIFICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n) entre las calles Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 27,345.291 metros cuadrados, y una construcción total de 86,460.54 metros cuadrados., además es importante señalar que se le asigna el número oficial 1892 (mil ochocientos noventa y dos).
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 17 al 17 de 17) con Oficio **003/2010-CU-SEDUE**, con No. de Expediente Administrativo **L-526/2009**, de fecha 05-cinco de enero de 2010-dos mil diez, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **MODIFICACION AL PROYECTO AUTORIZADO Y AMPLIACIÓN DE USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA 6-SEIS EDIFICIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON UN TOTAL DE 362-TRESCIENTOS SESENTA Y DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 02- DOS EDIFICIOS DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892 entre Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 27,345.291 metros cuadrados, contando con una construcción total de 93,873.00 metros cuadrados, de los cuales 86,460.54 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 7,412.46 son de la construcción por ampliar.
- Presenta copia simple de Cartulina y Plano oficial doble carta con número de expediente administrativo TM-000207-18 de fecha 05 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Remodelación de Fachada de 1402.68 metros cuadrados para el inmueble



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastrales **2** el cual cuenta con una superficie de 27,345.291 metros cuadrados.

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 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-071/2025 de fecha 09 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.

**SEGUNDO. Zonificación y Compatibilidad de Uso de Suelo.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, encontrándose en la Avenida Eugenio Garza Sada e identificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde de acuerdo al apartado de Antecedente De Aprobación, tal como quedó precisado, en la presente determinación, ya cuenta con autorización de los usos solicitados.

Lo anterior, considerando el último párrafo del artículo 93 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece: **"...La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano 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 o confirmación..."**; y el Artículo 7 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, dispone que: **"...los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría (...) lo anterior sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquiera otros derechos adquiridos que hayan obtenido los particulares de conformidad con la Ley, el Plan, este Reglamento y demás disposiciones relativas..."**

A su vez, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: **"...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.** En fecha de 30-treinta días del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el verificador, lo siguiente: **"... Que el inmueble antes mencionado corresponde al predio el cual está compuesto por 3 torres de departamentos y 1 torre compuesta estacionamientos en sótanos, locales comerciales, administración y departamentos, áreas verde y áreas de amenidades. Mediante recorrido por el interior del inmueble se observa que el inmueble se encuentra compuesto por 4 torres de departamentos donde la Torre "A" presenta 10 niveles de departamentos, la torre "B" presenta 10 niveles de departamentos y la torre "C" presenta planta baja y nivel 2 con uso de locales comerciales y 12 niveles de departamentos y la torre "D" presenta 14 niveles de departamentos, El inmueble presenta estacionamiento en planta baja, sótano 1, sótano 2 y sótano 3, áreas verdes y áreas de amenidades, Dicho inmueble se encuentra habitado y habilitado, correspondiendo con plano de proyecto anexado, Por lo que no se observan trabajos de construcción en el inmueble. Si cuenta con los cajones de estacionamiento de acuerdo a plano anexado en planta baja, sótanos 1, 2 y 3".**

**CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LO INDICADO EN LA FRACCIÓN III) APARTADO DE ANTECEDENTE Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.** Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con el número de expediente catastral **2** **le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:**

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	27,345.291 - metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	19,141.70	0.28	7,737.354	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	273,452.91	1.25	34,285.936	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.30	8,203.59	0.72	19,607.937	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	4,101.79	0.21	5,690.60	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	(+) <b>12</b> - niveles		15 niveles		Si cumple
Densidad	195 viv./Ha por Avenida Eugenio Garza Sada		**358- viviendas		Si cumple



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

	y 95 viv./Ha por calle Río Panuco	
--	-----------------------------------	--

- **\*\* La densidad aprobada** esta en base a la superficie total del predio, de acuerdo a lo indicado en el antecedente **L-398/2008**, Tramite de **LICENCIAS DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) 6-SEIS EDIFICIOS PARA MULTIFAMILIAR (TOTAL DE 362-TRESCIENTOS SESENTA Y DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 02- DOS EDIFICIOS PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en la cual describe dentro del Instructivo en el apartado de Considerando fracción II, dado que el predio da frente a la Avenida Eugenio Garza Sada, considerada como CAI-Corredor de Alto Impacto donde por la densidad (195 viv/ha=51.28 m2 de terreno por vivienda) se considera una distancia de 100 metros de profundidad y por la calle Río Panuco considerada como CBI-Corredor de Bajo Impacto dicho plan no indica distancia alguna para el cálculo de la densidad de (95viv/ha = 105.26 m2 de terreno por vivienda). Para una profundidad de 100.00 metros indica una superficie de 10,256.00 m2/51.28 =200 viviendas y el resto del predio con una superficie de 17,089.29/105.26 m2 =162.35 viviendas, resultando un total de 362 viviendas, por lo que resulto factible autorizar las **362 viviendas** que fueron solicitadas y en la Licencia **L-526/2009**, de fecha 05-cinco de enero de 2010-dos mil diez, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **MODIFICACION AL PROYECTO AUTORIZADO Y AMPLIACIÓN DE USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA 6-SEIS EDIFICIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON UN TOTAL DE 362-TRESCIENTOS SESENTA Y DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 02- DOS EDIFICIOS DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se **ratifica** dentro del Instructivo en el apartado de Considerando fracción III, dado que el predio da frente a la Avenida Eugenio Garza Sada, considerada como CAI-Corredor de Alto Impacto donde por la densidad (195 viv/ha=51.28 m2 de terreno por vivienda) se considera una distancia de 100 metros de profundidad y por la calle Río Panuco considerada como CBI-Corredor de Bajo Impacto dicho plan no indica distancia alguna para el cálculo de la densidad de (95viv/ha = 105.26 m2 de terreno por vivienda)., por lo que tomando en cuenta lo anterior es importante mencionar que el predio ya cuenta con autorización de Multifamiliar con 362 trescientas setenta y dos viviendas, solicitando estas mismas viviendas en el proyecto de Modificación y Ampliación de uso de Edificación y Construcción.
- Cabe señalar que en esta Licencia solicitada con número de expediente L-USDE-312-24-02, solamente se Construyeron: **CUATRO EDIFICIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (CON UN TOTAL DE 358-TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 02- DOS EDIFICIOS DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (CON 21 VEINTIÚN LOCALES)**, tomando la densidad de la superficie total del predio de 27,345.291 metros cuadrados.

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:**

**Datos de la Construcción**

Área Autorizada:	93,873. 00	m2
Área Autorizada Existente:	54,566.923	m2
Área Construida por Regularizar:	10,562.073	m2
<b>Total de Construcción:</b>	<b>65,128.996</b>	<b>m2</b>

**Datos del Uso de Edificación:**

Área de Edificación Autorizada:	93,873.00	m2
Área de Edificación (departamentos):	18,948.438	m2
Área de Edificación Construida:	65,128.996	m2
Área de Edificación por Regularizar:	10,562.073	m2

Total de Edificación: **65,128.996 m2**

Cajones de Estacionamiento: **915- cajones**  
 M2 Estacionamiento techado **30,843.060 m2**

**SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO**

ANÁLISIS	DE REQUERIMIENTOS		PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN		SOLUCIONA CON: Total 915 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CAJÓN POR CADA	CANTIDAD	REQUIERE		
Locales Comerciales y de Servicio Agrupados	1 cajón por cada	20 m2	3,020.73	151 cajones		
Multifamiliar	2.3	Vivienda más de 40 m2	216	497 cajones		
Multifamiliar	1.2	Vivienda hasta 40 m2	142	170 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	<b>818 CAJONES</b>					

En cuanto al análisis de cajones de estacionamiento de acuerdo es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica de Servicio efectiva de las actividades solicitadas.

**SÉPTIMO. DESGLOSE DE AREAS:**

Nivel	(m2) Autorizada Existente L-526/09	Niveles Existentes	(m2) Existente Autorizada	(m2) por Regularizar	(m2) Total	Distribución
Sótano 4	4,754.00	----	0.00	----	0.00	----
Sótano 3	15,271.00	SÓTANO 3	4,963.847	0	4,963.847	138-cajones de Estacionamiento (05-cajones discapacitados, 119 cajones estándar y 14 cajones compactos) Almacenamiento, 02- lobby de acceso, cuarto de bombas y cisterna de centro comercial.
Sótano 2	21,677.00	SÓTANO 2	10,563.140	0	10,563.140	300-cajones de Estacionamiento (05-cajones discapacitados, 276 cajones estándar y 19 cajones compactos) Almacenamiento, lobby de acceso, cisterna y cuarto de bombas.
Sótano 1	4,754.00	SÓTANO 1	4,754.00	10,562.073	15,316.073	359-cajones de Estacionamiento (15-cajones discapacitados, 322 cajones estándar y 22 cajones compactos) 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados. Área administrativa y de servicios, accesos y salidas a estacionamiento, almacenamiento y 05- lobby de acceso.
Planta baja	10,349.00	PLANTA BAJA	7,737.354	0	7,737.354	97- cajones descubiertos 10-diez Locales Comerciales de Servicios Agrupados. 21-cajones de Estacionamiento sin techar Escaleras de acceso, elevadores, rampa de acceso y salida a estacionamiento Área común de exclusiva de Torre C. (escaleras y elevadores), área común exclusiva de Departamentos (oficinas administrativas y de servicios). Edificio de Amenidades: lobby, recepción, escaleras, baños, salas de estudio, área social, gimnasio y recepción.



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

						<p>Alberca, Cancha Padel, cancha pickeball sin techar y asoleadero.</p> <p><b>Torre A.</b> 09-departamentos (A-101, A-103, A-105 y A-108 de menos de 40m2) y (A-102, A-104, A-106, A-107 y A-109 de más de 40 m2). Acceso, Consejería, 1/2 baño, vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre B.</b> 07-departamentos (B-105 de menos de 40m2) y (B-101, B-102, B-103, B-104, B-106 Y B-107 de más de 40 m2). Acceso, Consejería, 1/2 baño, vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre D.</b> 09-departamentos (D-103, D-105, D-107 Y D-109 de menos de 40m2) y (D-101, D-102, D-104, D-106 Y D-108 de más de 40 m2). Acceso, Consejería, 1/2 baño, vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p>
1º nivel	6,984.00	2º NIVEL	6,501.593	0	6,501.593	<p><b>08-ocho Locales Comerciales de Servicios Agrupados.</b> Escaleras de acceso y elevadores Área común de exclusiva de Torre C. (escaleras y elevadores). <b>Amenidades mezzanine:</b> escaleras, baños, sala de juegos y terraza.</p> <p><b>Torre A.</b> 09-departamentos (A-201, A-203, A-205 y A-208 de menos de 40m2) y (A-202, A-204, A-206, A-207 y A-209 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre B.</b> 07-departamentos (B-205 de menos de 40m2) y (B-201, B-202, B-203, B-204, B-206 Y B-207 de más de 40 m2). Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre D.</b> 09-departamentos (D-203, D-205, D-207 Y D-209 de menos de 40m2) y (D-201, D-202, D-204, D-206 Y D-208 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p>
2º nivel	3,002.00	3º NIVEL	1,961.018	0	1,961.018	<p><b>Torre C.</b> 06-departamentos (301, 302 y 303 de menos de 40m2) y (304, 305 y 306 de más de 40 m2). Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.</p> <p><b>Torre A.</b> 09-departamentos (A-301, A-303, A-305 y A-308 de menos de 40m2) y (A-302, A-304, A-306, A-307 y A-309 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre B.</b> 07-departamentos (B-305 de menos de 40m2) y (B-301, B-302, B-303, B-304, B-306 Y B-307 de más de 40 m2). Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre D.</b> 09-departamentos (D-303, D-305, D-307 Y D-309 de menos de 40m2) y (D-301, D-302, D-304, D-306 Y D-308 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p>
3º nivel	2,946.00	4º NIVEL	1,961.025	0	1,961.025	<p><b>Torre C.</b></p>

*Du*  
*Se.*



						<p>06-departamentos (401, 402 y 403 de menos de 40m2) y (404, 405 y 406 de más de 40 m2).          Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.  <b>Torre A.</b>          09-departamentos (A-401, A-403, A-405 y A-408 de menos de 40m2) y (A-402, A-404, A-406, A-407 y A-409 de más de 40 m2).          vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.  <b>Torre B.</b>          07-departamentos (B-405 de menos de 40m2) y (B-401, B-402, B-403, B-404, B-406 Y B-407 de más de 40 m2).          Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.  <b>Torre D.</b>          09-departamentos (D-403, D-405, D-407 Y D-409 de menos de 40m2) y (D-401, D-402, D-404, D-406 Y D-408 de más de 40 m2).          vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p>
4º nivel	2,946.00	5º NIVEL	1,961.025	0	1,961.025	<p><b>Torre C.</b>          06-departamentos (501, 502 y 503 de menos de 40m2) y (504, 505 y 506 de más de 40 m2).          Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.  <b>Torre A.</b>          09-departamentos (A-501, A-503, A-505 y A-508 de menos de 40m2) y (A-502, A-504, A-506, A-507 y A-509 de más de 40 m2).          vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.  <b>Torre B.</b>          07-departamentos (B-505 de menos de 40m2) y (B-501, B-502, B-503, B-504, B-506 Y B-507 de más de 40 m2).          Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.  <b>Torre D.</b>          09-departamentos (D-503, D-505, D-507 Y D-509 de menos de 40m2) y (D-501, D-502, D-504, D-506 Y D-508 de más de 40 m2).          vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo</p>
5º nivel	2,946.00	6º NIVEL	1,961.025	0	1,961.025	<p><b>Torre C.</b>          06-departamentos (601, 602 y 603 de menos de 40m2) y (604, 605 y 606 de más de 40 m2).          Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.  <b>Torre A.</b>          09-departamentos (A-601, A-603, A-605 y A-608 de menos de 40m2) y (A-602, A-604, A-606, A-607 y A-609 de más de 40 m2).          vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.  <b>Torre B.</b>          07-departamentos (6-505 de menos de 40m2) y (B-601, B-602, B-603, B-604, B-606 Y B-607 de más de 40 m2).          Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.  <b>Torre D.</b>          09-departamentos (D-603, D-605, D-607 Y D-609 de menos de 40m2) y (D-601, D-602, D-604, D-606 Y D-608 de más de 40 m2).          vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo</p>
6º nivel	2,946.00	7º NIVEL	1,961.025	0	1,961.025	<p><b>Torre C.</b></p>

Handwritten initials and marks in blue and purple ink.



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

						<p>06-departamentos (701, 702 y 703 de menos de 40m2) y (704, 705 y 706 de más de 40 m2). Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.</p> <p><b>Torre A.</b> 09-departamentos (A-701, A-703, A-705 y A-708 de menos de 40m2) y (A-702, A-704, A-706, A-707 y A-709 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre B.</b> 07-departamentos (B-705 de menos de 40m2) y (B-701, B-702, B-703, B-704, B-706 Y B-707 de más de 40 m2). Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre D.</b> 09-departamentos (D-703, D-705, D-707 Y D-709 de menos de 40m2) y (D-701, D-702, D-704, D-706 Y D-708 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo</p>
7º nivel	2,946.00	8º NIVEL	1,961.025	0	1,961.025	<p><b>Torre C.</b> 06-departamentos (801, 802 y 803 de menos de 40m2) y (804, 805 y 806 de más de 40 m2). Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.</p> <p><b>Torre A.</b> 09-departamentos (A-801, A-803, A-805 y A-808 de menos de 40m2) y (A-802, A-804, A-806, A-807 y A-809 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre B.</b> 07-departamentos (B-805 de menos de 40m2) y (B-801, B-802, B-803, B-804, B-806 Y B-807 de más de 40 m2). Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre D.</b> 09-departamentos (D-803, D-805, D-807 Y D-809 de menos de 40m2) y (D-801, D-802, D-804, D-806 Y D-808 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo</p>
8º nivel	2,946.00	9º NIVEL	1,961.025	0	1,961.025	<p><b>Torre C.</b> 06-departamentos (901, 902 y 903 de menos de 40m2) y (904, 905 y 906 de más de 40 m2). Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.</p> <p><b>Torre A.</b> 09-departamentos (A-901, A-903, A-905 y A-908 de menos de 40m2) y (A-902, A-904, A-906, A-907 y A-909 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre B.</b> 07-departamentos (B-905 de menos de 40m2) y (B-901, B-902, B-903, B-904, B-906 Y B-907 de más de 40 m2). Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p> <p><b>Torre D.</b> 09-departamentos (D-903, D-905, D-907 Y D-909 de menos de 40m2) y (D-901, D-902, D-904, D-906 Y D-908 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo</p>
9º nivel	3,159.00	10º NIVEL	2,116.597	0	2,116.597	<b>Torre C.</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



						<p>06-departamentos (1001, 1002 y 1003 de menos de 40m2) y (1004, 1005 y 1006 de más de 40 m2).                  Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.  <b>Torre A.</b>                  09-departamentos (A-1001, A-1003, A-1005 y A-1008 de menos de 40m2) y (A-1002, A-1004, A-1006, A-1007 y A-1009 de más de 40 m2).                  vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.  <b>Torre B.</b>                  07-departamentos (B-1005 de menos de 40m2) y (B-1001, B-1002, B-1003, B-1004, B-1006 Y B-1007 de más de 40 m2).                  Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.  <b>Torre D.</b>                  09-departamentos (D-1003, D-1005, D-1007 Y D-1009 de menos de 40m2) y (D-1001, D-1002, D-1004, D-1006 Y D-1008 de más de 40 m2).                  vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p>
10º nivel	1,470.00	11º NIVEL	1,053.572	0	1,053.572	<p><b>Torre C.</b>                  06-departamentos (1101, 1102 y 1103 de menos de 40m2) y (1104, 1105 y 1106 de más de 40 m2).                  Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.  <b>Torre D.</b>                  09-departamentos (D-1103, D-1105, D-1107 Y D-1109 de menos de 40m2) y (D-1101, D-1102, D-1104, D-1106 Y D-1108 de más de 40 m2).                  vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo</p>
11º nivel	1,470.00	12º NIVEL	982.772	0	982.772	<p><b>Torre C.</b>                  06-departamentos (1201, 1202 y 1203 de menos de 40m2) y (1204, 1205 y 1206 de más de 40 m2).                  Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.  <b>Torre D.</b>                  09-departamentos (D-1203, D-1205, D-1207 Y D-1209 de menos de 40m2) y (D-1201, D-1202, D-1204, D-1206 Y D-1208 de más de 40 m2).                  vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo.</p>
12º nivel	1,470.00	14º NIVEL	982.772	0	982.772	<p><b>Torre C.</b>                  06-departamentos (1401, 1402 y 1403 de menos de 40m2) y (1404, 1405 y 1406 de más de 40 m2).                  Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.  <b>Torre D.</b>                  09-departamentos (D-1403, D-1405, D-1407 Y D-1409 de menos de 40m2) y (D-1401, D-1402, D-1404, D-1406 Y D-1408 de más de 40 m2).                  vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo</p>
13º nivel	1,675.00	15 NIVEL	1,115.049	0	1,115.049	<p><b>Torre C.</b>                  06-departamentos (1501, 1502 y 1503 de menos de 40m2) y (1504, 1505 y 1506 de más de 40 m2).                  Vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, cuarto eléctrico, cuarto de aseo y pasillo.  <b>Torre D.</b></p>



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

						09-departamentos (D-1503, D-1505, D-1507 Y D-1509 de menos de 40m2) y (D-1501, D-1502, D-1504, D-1506 Y D-1508 de más de 40 m2). vestíbulo, elevador, escaleras, montacargas, compresores climas, cuarto de aseo, cuarto mantenimiento, y pasillo
Azotea	162.00	AZOTEA	69.059	0	69.059	Cubo escalera y elevador
<b>Total</b>	<b>93,873.00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>54,566.923</b>	<b>10,562.073</b>	<b>65,128.996</b>	<b>MULTIFAMILIAR 358 DEPARTAMENTOS Y 21 LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS</b>

**OCTAVO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL.**

INDIVISOS REGIMEN HORIZONTAL								
	M2 CUBIERTOS	M2 DESCUBIERTOS	EXP. CAT	GRUPO	TOTAL M2 DE TERRENO PRIVADO	%INDIVISO	AREA COMUN DEL REGIMEN HORIZONTAL	TERRENO
							16.329	
							DESCUBIERTA	27,345.291
	65,128.996	19,770.529		AREA PRIVATIVA 1	18,605.472	90.000%	14.696	18,620.168
		8,723.490		AREA PRIVATIVA 2	8,723.490	10.000%	1.633	8,725.123
<b>TOTAL</b>	<b>65,128.996</b>	<b>28,494.019</b>			<b>27,328.962</b>	<b>100.000%</b>	<b>16.329</b>	<b>27,345.291</b>

**TABLA, AREA PRIVATIVA 2.**

TABLA AREA PRIVATIVA 2						TOTAL DE AREA		TOTAL DE AREA UP2	
DESCUBIERTAS						TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	UP2	CUBIERTA	DESCUBIERTA
NIVEL	AP2 CAJONES	CIRCULACIÓN VEHICULAR Y ÁREA LIBRE	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA	TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA				
PB	97	6,603.990	2,119.500	8,723.490	8,723.490	0.000		8,723.490	
<b>TOTAL DE AREAS PRIVADAS AP2</b>		<b>6,603.990</b>	<b>2,119.500</b>	<b>8,723.490</b>	<b>8,723.490</b>	<b>0.000</b>		<b>8,723.490</b>	

**NOVENO: CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL (AREA PRIVATIVA 1):** En el presente se inserta el cuadro que contiene las áreas para Proyecto de Ventas en Condominio, relativas al Área Privativa 1-uno, siendo como enseguida se señala:

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
ÁREA TOTAL DEL TERRENO			18,620.168 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA			65,128.996 M2
ÁREA TOTAL DESCUBIERTA			19,770.529 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS			29,333.329 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS CUBIERTAS			29,199.506 M2
RESIDENCIAL	DEPARTAMENTOS TORRE A	4,047.959 M2	4,047.959
	DEPARTAMENTOS TORRE B	4,124.619 M2	4,124.619
	DEPARTAMENTOS TORRE C	5,109.541 M2	5,109.541
	DEPARTAMENTOS TORRE D	5,666.319 M2	5,666.319
COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	7,651.291 M2	7,651.291
ESTACIONAMIENTO	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1,539.750 M2	1,539.750
ALMACENAMIENTO	ÁREAS DE GUARDADO Y/O ALMACENAMIENTO	1,013.988 M2	1,013.988
UNIDAD PRIVATIVA ESTAC.	UNIDAD PRIVATIVA ESTACIONAMIENTO	21.981 M2	21.981
UP VITANT	UNIDAD PRIVATIVA VITANT	24.958 M2	24.958
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS			133.823 M2
RESIDENCIAL	DEPARTAMENTOS TORRE A	24.201 M2	24.201
	DEPARTAMENTOS TORRE B	24.615 M2	24.615
	DEPARTAMENTOS TORRE C	41.855 M2	41.855
	DEPARTAMENTOS TORRE D	34.957 M2	34.957
COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	4.235 M2	4.235
ESTACIONAMIENTO	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	0.000 M2	0.000
ALMACENAMIENTO	ÁREAS DE GUARDADO Y/O ALMACENAMIENTO	3.960 M2	3.960
UNIDAD PRIVATIVA ESTAC.	UNIDAD PRIVATIVA ESTACIONAMIENTO	0.000 M2	0.000
UP VITANT	UNIDAD PRIVATIVA VITANT	0.000 M2	0.000
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL			21,381.210 M2
CUBIERTAS		12,712.455 M2	21,381.210
DESCUBIERTAS		8,668.755 M2	
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL TORRES			13,336.351 M2
CUBIERTAS		9,893.748 M2	13,336.351
DESCUBIERTAS		3,442.603 M2	
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL (INDIVIDUAL)			416.834 M2
CUBIERTAS		345.108 M2	416.834
DESCUBIERTAS		71.726 M2	
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO COMERCIAL			6,405.412 M2
CUBIERTAS		1,186.874 M2	6,405.412
DESCUBIERTAS		5,218.538 M2	
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO COMERCIAL (INDIVIDUAL)			1,139.907 M2
CUBIERTAS		976.723 M2	1,139.907
DESCUBIERTAS		163.184 M2	
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO UNIDAD PRIVATIVA ESTACIONAMIENTO			11,556.712 M2
CUBIERTAS		9,910.030 M2	11,556.712
DESCUBIERTAS		1,646.682 M2	
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO UP VITANT			255.211 M2
CUBIERTAS		250.331 M2	255.211
DESCUBIERTAS		4.880 M2	
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO			54,491.637 M2
CUBIERTAS		35,275.299 M2	54,491.637
DESCUBIERTAS		19,216.368 M2	
TOTAL DE ÁREAS COMUNES GENERALES			1,074.559 M2
CUBIERTAS		654.221 M2	1,074.559
DESCUBIERTAS		420.338 M2	
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS			523
RESIDENCIAL	DEPARTAMENTOS TORRE A	90	523
	DEPARTAMENTOS TORRE B	70	
	DEPARTAMENTOS TORRE C	72	
	DEPARTAMENTOS TORRE D	126	
COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	21	523
ESTACIONAMIENTO	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	113	
ALMACENAMIENTO	ÁREAS DE GUARDADO Y/O ALMACENAMIENTO	29	
UNIDAD PRIVATIVA ESTAC.	UNIDAD PRIVATIVA ESTACIONAMIENTO	1	
UP VITANT	UNIDAD PRIVATIVA VITANT	1	
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO			818 CAJ
CAJONES CUBIERTOS		797 cajones	818 CAJ
PRIVADOS		113	
COMUNES DE USO EXCLUSIVO TORRE A		90	
COMUNES DE USO EXCLUSIVO TORRE B		70	
COMUNES DE USO EXCLUSIVO TORRE C		95	
COMUNES DE USO EXCLUSIVO TORRE D		126	
COMUNES DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL		20	
COMUNES DE USO EXCLUSIVO UP ESTACIONAMIENTO		283	
CAJONES DESCUBIERTOS		21 cajones	
COMUNES DE USO EXCLUSIVO UP ESTACIONAMIENTO		21	

**DÉCIMO. ALINEAMIENTO VIAL:** De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

*alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

A su vez el artículo 72 del citado Reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDE-000312-24-02, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000215-13 en fecha 17-dieciséis de mayo del 2013-dos mil trece, respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry del Municipio de la Ciudad de Monterrey, expediente catastral [REDACTED] para la vialidad de nombre Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros hacia cada lado del eje de la Avenida, para la calle Río Panuco deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros hacia cada lado del eje de la calle, para la calle Loma Larga deberá respetar baqueta de un ancho mínimo de 2.00 metros y deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo a 5.00 metros en las esquinas con las que colinda el predio, por lo cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**DÉCIMO PRIMERO.** Dictámenes internos y externos.

**a) DICTÁMENES INTERNOS**

- Mediante Oficio No. **GDV/168/2024** y dictamen **Lineamientos Técnicos Ambientales-203/24** de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000312-24-02**, ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con el expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/127/2024** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio No. **GEM/101/2024** y plano de fecha a los 14-catorce días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

**b) DICTÁMENES EXTERNOS**

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 02-dos días del mes de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-265-2024, en cual la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, emitió las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementar durante la etapa de Construcción en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (358 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS) Y (21) LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, ubicado en la Avenida Eugenio

Garza Sada número 1892 entre Loma Larga y Avenida Alfonso Reyes, Colonia Contry, Monterrey, N.L. expediente catastral [REDACTED] 2 Región 34, Manzana 070, Lote 007.

- Presenta dictamen de Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental de fecha 23-veintitres de junio del año 2016-dos mil dieciséis con número de oficio 995/SPMARN-IA/16 emitida por la Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante la cual se Regulariza de manera condicionada, en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, consistente en el Desarrollo de las Fases I y II, las actividades llevadas a cabo fueron la preparación de sitio, construcción, operación y mantenimiento de 4-cuatro Edificios de Departamentos y un Edificio de Locales Comerciales en un predio con superficie total de 27,345.29 veintisiete mil trescientos cuarenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, Colonia Contry con expediente catastral [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que por lo anteriormente expuesto y una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y LII, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; se:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.** Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (358 TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y 21- VEINTIÚN LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADO, ASI COMO SOMETER A AUTORIZACIÓN EL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (HORIZONTAL Y VERTICAL) Y LA CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892, entre las calles Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de **27,345.291 metros cuadrados**, con una construcción existente autorizada de 54,566.923 metros cuadrados, con un área de construcción y edificación autorizada de **93,873.00 metros cuadrados**, de los cuales **10,562.073** metros cuadrados son por regularizar, resultando una construcción y edificación total de 65,128.996 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 D y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** dando frente a la Avenida Eugenio Garza Sada, la cual se clasifica como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para lo anterior de acuerdo al apartado de antecedentes punto III, que quedó precisado en esta resolución, según se desprende de la aprobación emitida en el expediente administrativo No. **L-000398/08** de fecha 25-veinticinco días de mes de marzo de 2009-dos mil nueve, debiendo cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, y deberá cumplir además, con los siguientes lineamientos:

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



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(01 de 27 al 27 de 27)** 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 **Multifamiliar y Locales Comerciales de Servicios Agrupados**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **915-novecientos quince cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **5,690.60 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. 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.
7. 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).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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/ Municipal, así como la Auditoría 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.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. 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.
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. 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.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. 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.
19. 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.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. 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.
22. 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.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

25. 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.

**b) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. GDV/168/2024, del expediente Lineamiento Técnico Ambiental-203/24 de fecha 10-diez de enero del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.**

**Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey.**

#### Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 de la NAE)
2. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
3. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Garza Sada 1892**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 995/SPMARN-IA/16).
4. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Garza Sada 1892**".
5. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
6. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
7. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
8. 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.

#### Aspectos Ambientales

##### Ruido y/o Vibraciones

9. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
10. 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 de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales).
11. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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 RPA e IUM).



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

12. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

#### **Suelo**

13. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, está prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

14. Queda prohibida 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 RPA e IUM).

15. 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 RPA e IUM).

16. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).

17. 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 RPA e IUM).

#### **Aire**

18. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores 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 (artículo 54 del RPA e IUM).

19. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

#### **Agua**

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

21. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

22. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

23. 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 RPA e IUM).

#### **Manejo de Residuos de Manejo Especial**

24. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

25. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

26. 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 RPA e IUM).

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

28. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

29. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 57-cincuenta y siete árboles nativos y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 567-quinientos sesenta y siete árboles), de los cuales cuenta con 336 cajones descubiertos por lo que deberá habilitar con 168 árboles, los cajones bajo construcción no requieren reposición de arbolado al vivero municipal ya que cuenta con antecedente L-526/09 de fecha 05 de enero de 2010, (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92) por lo que en total deberá contar en el sitio con 225 árboles estos deberán ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlos en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación del individuo (lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

30. 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.

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

**La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para 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.**

**c) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio PRT/127/2024, de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de veintiséis (26) planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 16 de octubre del 2024, en el cual **3** XXXXXXXXXX Ingeniero Civil con cédula profesional 5880505 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
  - Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
  - Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
  - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
  - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
  - IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
  - V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
  - VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
  - De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.
  - Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
  - La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
  - Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
  - Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
  - En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
  - Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.  
**ARTÍCULO 58.** *Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.*
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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 para el Estado de Nuevo León.

**d) En materia de Movilidad deberá de respetar lo indicado en el oficio No. GEM/101/2024, de fecha 14 catorce de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización horizontal complementaria que se indica en el plano autorizado, para el cruce de las avenidas Garza Sada y Alfonso Reyes.
2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de las secciones de semáforos peatonales complementarias, en los puntos especificados en el plano autorizado, para el cruce de las avenidas Garza Sada y Alfonso Reyes.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos, Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de la licencia.**

**e) 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
- 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 equipos 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



OFICIO No.: SDU/03362/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000312-24-02

f) En materia de seguridad:

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 02-dos días del mes de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-265-2024, en cual la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, emitió las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementar durante la etapa de Construcción en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (358 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS) Y (21) LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada número 1892 entre las calles Flor de Lis y Loma Larga en la Colonia Contry, Monterrey, N.L. expediente catastral [REDACTED] 2 Región 34, Manzana 070, Lote 007.

**TERCERO.** El presente, 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.

Además de considerar las licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite. Lo anterior de conformidad con el artículo 260 y transitorio octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**CUARTO.** 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.

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** Que 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.

**SEPTIMO.** 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 resolución no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

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

*F. G. M.*

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



**Gobierno  
de Monterrey**  
2024 - 2027



**Gobierno  
de Monterrey**  
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE**

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE**

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**LIC. CARLOS DARIO 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.**

*S. M. W. A. R.*  
Scs/Ocra/Macs/Zvnr/Gadr

Siendo las 9:18 horas del día 30 del mes de Septiembre del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. \_\_\_\_\_, en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Rub. Alejandra Paz Delgado

NOMBRE: Paloma Julianna Salas Maldonado

FIRMA: \_\_\_\_\_

FIRMA: \_\_\_\_\_

IDENTIFICACION: 242614

IDENTIFICACIÓN: 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000312-24-02
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-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 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza.	
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.	