



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y GARNTIA DE DERECHOS DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2528, DOMICILIO EN [REDACTED]

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 16 dieciséis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--- VISTO, el expediente administrativo No L-PRVC-000199-24, formado con motivo de la solicitud presentada el 31 treinta y uno de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por parte de la persona moral denominada **CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y GARNTIA DE DERECHOS DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2528**, a través de sus apoderados legales los C.C. **Luis Manríquez López** y **Jeremías Plata Morales**, respecto del inmueble ubicado en **Washington, número 1400, Zona Centro** en el **Municipio de Monterrey Nuevo León**, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la autorización del **PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL DEL ÁREA PRIVATIVA "A" IDENTIFICADA COMO TORRE ORIENTE (TORRE DE RENTA) CON PROINDIVISO DE 25.500000%) Y CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA PARA MULTIFAMILIAR PEVIAMENTE AUTORIZADO**, en la totalidad de la superficie de terreno 6,262.560 metros cuadrados, del inmueble antes descrito. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta y en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

I.- CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

A). 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:

1) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio.

• 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 a través de la cual solicita **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL (DEL AREA PRIVATIVA "A" IDENTIFICADA COMO TORRE ORIENTE (TORRE DE RENTA) CON PROINDIVISO DE 25.500000%) Y CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA PARA MULTIFAMILIAR PEVIAMENTE AUTORIZADO**. ubicado en la calle **Washington, número 1400, zona Centro** en el **Municipio de Monterrey, Nuevo León**, "TORRE ORIENTE (Torre de Renta) del Régimen de Condominio Vertical denominado "La Capital", localizado en Washington número (mil cuatrocientos), Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. La Torre se compone de 21 (veintiún) áreas privativas distribuidas dentro del proyecto con una superficie total cubierta de 12,485.87 m2 (doce mil cuatrocientos ochenta y cinco meros ochenta y cinco centímetros cuadrados) y descubierta de 1,727.09 m2 (mil setecientos veintisiete metros nueve centímetros cuadrados), sumando un total de superficie cubierta y descubierta de 14,212.96 m2 (catorce mil doscientos doce metros noventa y seis centímetros cuadrados), a dicho inmueble le corresponde el expediente catastral número [REDACTED] y un proindiviso de 25.500000%.

Handwritten initials and marks in blue ink.

03633



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

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano (1 de 1), de fecha 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2010-dos mil diez, mediante oficio **SEDUE 2981/2010** con número de expediente **L-387/2010**, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología **AUTORIZO, la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA DEPARTAMENTO MUESTRA Y AREA DE VENTAS**, en el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez esquina Washington, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** los cuales cuentan con una superficie total de terreno de 5391.90 metros cuadrados en conjunto y una área por construir de 363.84 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Acta Número 8,261 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.
- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos (1 de 7 al 7 de 7), de fecha 21-veintiún días del mes de diciembre del año 2010-dos mil diez, mediante oficio **SEDUE 3423/2010** con número de expediente **L-491/2010**, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología **AUTORIZO, la LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (28-VEINTIOCHO LOCALES), Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (371-TRESCIENTOS SETENTA Y UN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio ubicado en la calle Washington, Números 1400, 1400-1 al 1400-399, Entre las calles Avenida Félix U. Gómez y Héroes del 47, Zona Centro, Jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** los cuales cuentan con una superficie total de terreno de 10,615.85 metros cuadrados, de los cuales 363.84 metros cuadrados son de la construcción autorizada y 63,014.98 metros cuadrados son por ampliar.
- Presenta copia simple de Acta Número 8,264 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.
- Presenta copia simple de Acta Número 8,265 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.
- Presenta copia simple de Instructivo, de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2014-dos mil catorce, mediante oficio **SEDUE 548/2014** con número de expediente **R-017/2013**, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **MODIFICACION AL PROYECTO DE EDIFICACION PREVIAMENTE AUTORIZADO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (28-VEINTIOCHO LOCALES) Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (371-TRESCIENTOS SETENTA Y UN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) A LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (29-VEINTINUEVE LOCALES) Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (371-TRESCIENTOS SETENTA Y UN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y SOMETER EL CONJUNTO URBANO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL, DE SERVICIOS Y HABITACIONAL QUE ALBERGA 29-VEINTINUEVE LOCALES Y 371-TRESCIENTAS SETENTA Y UN VIVIENDAS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, en el predio ubicado en la calle Washington, Números 1400, Zona Centro, Jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** los cuales cuentan con una superficie total de 6262.56 metros cuadrados, de los cuales 363.84 metros cuadrados, con una construcción autorizada ya modificada de 62,621.71 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Acta Número 8,273 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.
- Presenta copia simple de Instructivo, de fecha 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2014-dos mil catorce, mediante oficio **SEDUE 2291/2014** con número de expediente **R-018/2014**, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **MODIFICACION AL PROYECTO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCION PREVIAMENTE**



AUTORIZADO (Consistente en la disminución de construcción de 62,621.71 metros cuadrados a 62,560 metros cuadrados, se agrega un área de gimnasio de uso común para los departamentos y se eliminaron los 17 kioscos señalados anteriormente en planta baja; así como la disminución de dos viviendas del total previamente autorizadas); y **la MODIFICACION AL REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, QUE ALBERGA 29-VEINTINUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 369-TRESCIENTAS SESENTA Y NUEVE UNIDADES DE VIVIENDAS**, en el predio ubicado en la calle Washington, Números 1400, Zona Centro, de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] los cuales cuentan con una superficie total de 6262.56 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 62,621.71 metros cuadrados, la cual se modifica para quedar con una construcción de 62,560.82 metros cuadrados, quedando un cálculo de indiviso en grupos para el (grupo A) Torre Oriente (Torre de Renta) se le asigna catastralmente el número de expediente [REDACTED] al (grupo B) Torre de departamentos Poniente (Torre Venta) se le asigna expedientes catastrales para cada unidad privativa al igual que al (grupo C) Comercial (Locales, Terrazas y Bodegas) .

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

- Presenta juego de Planos oficiales 1 de 23 al 23 de 23 con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, cuadros de proindivisos, tablas de áreas comunes y privativas, ubicación del predio), firmados por los C.C. **Luis Manríquez López y Jeremías Plata Morales**, en su carácter de Apoderados Legales de las sociedad denominada **Promotora Be Grand, S.A. de C.V.**, en representación de **CIBANCO, S.A. I.B.M. como fiduciario** en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con derechos de Reservación número CIB/2528, propietario y titular de los predios que nos ocupa, esto en relación al trámite de **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL (DEL AREA PRIVATIVA "A" IDENTIFICADA COMO TORRE ORIENTE (TORRE DE RENTA) CON PROINDIVISO DE 25.500000%) Y CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA PARA MULTIFAMILIAR PEVIAMENTE AUTORIZADO.**, ubicado en la calle Washington, número 1400, zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, "TORRE ORIENTE (Torre de Renta) del Régimen de Condominio Vertical denominado "La Capital", localizado en Washington número (mil cuatrocientos), Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. La Torre se compone de 21 (veintiún) áreas privativas distribuidas dentro del proyecto con una superficie total cubierta de 12,485.87 m2 (doce mil cuatrocientos ochenta y cinco meros ochenta y cinco centímetros cuadrados) y descubierta de 1,727.09 m2 (mil setecientos veintisiete metros nueve centímetros cuadrados), sumando un total de superficie cubierta y descubierta de 14,212.96 m2 (catorce mil doscientos doce metros noventa y seis centímetros cuadrados), a dicho inmueble le corresponde el expediente catastral número [REDACTED] y un proindiviso de 25.500000%.

4).- Programa y presupuesto de obra;

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

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

Para acreditar la propiedad presenta las siguientes escrituras:

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 93,808-noventa y tres mil ochocientos ocho, en el municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de noviembre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Suplente, Adscrito a la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, de la que es Titular el Licenciado Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en el Protocolo en este último; que comparecieron por una primera parte y en su calidad de Fiduciaria CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (Antes The Bank Of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple), actuando única y exclusivamente como Fiduciario dentro del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión identificado con el Número F/00862, representada en este acto por su apoderado, el señor **Rodrigo Díaz Álvarez** en lo sucesivo identificada como la Fiduciaria, que ocurren en Declaración Unilateral de Voluntad a constituir un Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de Carácter Habitacional, Comercial y De Servicios, en el predio ubicado en la calle Washington, número 1400. Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

- 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 que celebran la sociedad denominada Vivienda y Desarrollo Urbano, donde por una primera parte comparecen la institución denominada Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en lo sucesivo denominados "fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/2773" como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el "Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar"), por otra parte la institución denominada CIBanco Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso CIB/2528 en su carácter de fiduciario del citado Fideicomiso (el "Fiduciario"), representada sus delegados fiduciarios, representada en este acto por los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Mara Patricia Sandoval Silva, a quien en el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, en este acto consiente en aportar el Patrimonio del Fideicomiso los bienes que se describen más adelante, punto II.D Régimen de Propiedad en Condominio, "...180.- "TORRE ORIENTE (Torre de Renta) del Régimen de Condominio Vertical denominado "La Capital", localizado en Washington número (mil cuatrocientos), Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. La Torre se compone de 21 (veintiún) áreas privativas distribuidas dentro del proyecto con una superficie total cubierta de 12,485.87 m2 (doce mil cuatrocientos ochenta y cinco meros ochenta y cinco centímetros cuadrados) y descubierta de 1,727.09 m2 (mil setecientos veintisiete metros nueve centímetros cuadrados), sumando un total de superficie cubierta y descubierta de 14,212.96 m2 (catorce mil doscientos doce metros noventa y seis centímetros cuadrados), a dicho inmueble le corresponde el expediente catastral número [REDACTED] 2 y un proindiviso de 25.500000%, ubicado en la calle Washington, número 1400, zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 3

- 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 Izquierda Rueda y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/00862.

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

- Presenta Certificado de Gravamen original de fecha 09-nueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "CIBanco" Sociedad Anónima Institución De Banca Múltiple, Actuando Única y Exclusivamente en su Carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión Identificado con el Número CIB/2528. bajo el [REDACTED] 3

No registra en su margen constancia vigente de que está gravada con hipoteca, servidumbre, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo siendo las características de dicha propiedad las siguientes "TORRE ORIENTE (Torre de Renta) del Régimen de Condominio Vertical denominado "La Capital", localizado en Washington número (mil cuatrocientos), Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. La Torre se compone de 21 (veintiún) áreas privativas distribuidas dentro del proyecto con una superficie total cubierta de 12,485.87 m2 (doce mil cuatrocientos ochenta y cinco meros ochenta y cinco centímetros cuadrados) y descubierta de 1,727.09 m2 (mil setecientos veintisiete metros nueve centímetros cuadrados), sumando un total de superficie cubierta y descubierta de 14,212.96 m2 (catorce mil doscientos doce metros noventa y seis centímetros cuadrados), a dicho inmueble le corresponde el expediente catastral número [REDACTED] 2 y un proindiviso de 25.500000%.

7). 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.**

8) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio en Subcondominio Vertical, para el siguiente inmueble; "TORRE ORIENTE (Torre de Renta) del Régimen de Condominio Vertical denominado "La Capital", localizado en Washington número (mil cuatrocientos),



Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. La Torre se compone de 21 (veintiún) áreas privativas distribuidas dentro del proyecto con una superficie total cubierta de 12,485.87 m² (doce mil cuatrocientos ochenta y cinco meros ochenta y cinco centímetros cuadrados) y descubierta de 1,727.09 m² (mil setecientos veintisiete metros nueve centímetros cuadrados), sumando un total de superficie cubierta y descubierta de 14,212.96 m² (catorce mil doscientos doce metros noventa y seis centímetros cuadrados), a dicho inmueble le corresponde el expediente catastral número **2** y un proindiviso de 25.500000%.

9). - Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de comprobante predial con número de folio 399R-7819 de fecha 30-treinta de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial del periodo 5º bimestre del año 2024 de antemano se da por entendido que se cumplió con los bimestres anteriores, correspondientes al predio identificado con el número de expediente catastral **2**

10). - Pago de los derechos correspondientes; y

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo, a la entrega de la Licencia solicitada.

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

- 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", representada por la Licenciada Paola Piotti acosta y BNY FOREIGN HOLDINGS, INC., representada por el Licenciado Pablo Pérez Alonso Euguía: Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico número **3**

- Presenta copia simple de Escritura Número 111,339-ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha a los 23-vientitrés días del mes de abril del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciada 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, que realizo a solicitud del licenciado Roberto Pérez Estrada: Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico número **3**

- Presenta copia simple de Escritura Número 115,472-ciento quince mil cuatrocientos setenta y dos, en México, Distrito Federal, a 21-vientiuno de noviembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciada 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, que realizo a solicitud del licenciado Roberto Pérez Estrada; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico número **3**

- 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 Notaría 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 Ocejo; Registrada ante el Registro Público de Comercio Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico número **3**

- 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; 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 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 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 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 a presentado y se ha tenido a la vista.
- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante los C.C. Luis Manríquez López y Jeremías Plata Morales representado a 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 apoderado las C.C. Paloma Juliana Salas Maldonado y/o Diana Laura Rodríguez Peña para que realice los trámites en la Secretaria de Desarrollo Sostenible, respecto al predio ubicado en la Calle Washington, número 1400, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos las C.C. [REDACTED] 4
- 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).
- Copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] 4 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Testigo)
- Copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] 4 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Testigo).



B) Para el trámite de constancia de terminación de obra, 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 IV incisos:

a) Solicitud correspondiente;

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

b) Pago de los derechos correspondientes;

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

c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 9 del presente resolutivo.

d) Documento que acredite la personalidad jurídica;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 11 del presente resolutivo.

e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 2 del presente resolutivo.

C) 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;

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

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;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 5 del presente resolutivo.

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;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 11 del presente resolutivo.

IV. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 5 del presente resolutivo.

V. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 9 del presente resolutivo.

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.

• Presenta Carta de responsiva del Director Responsable de Obra de fecha 06-seis días del mes de septiembre de 2024, en la cual la Arquitecta **4** con número de cédula 11916009, se asume la Responsabilidad en base al artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, indica que la obra fue ejecutada bajo supervisión y cumpliendo con las normas que la Ingeniería exige y conformé a lo autorizado. Para el predio ubicado en Washington número 1400, zona centro expediente catastra **2**

VII. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores, del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

• Presenta 14-catorce Fotografías del predio tema de este trámite (09-nueve fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores).

VIII. El pago de los derechos municipales correspondientes;

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

IX. 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 recibo de facturación del servicio de Luz del periodo del mes de junio 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad, para efecto de señalar domicilio convencional con dirección en Río Potamac No. 530 P.A. H Lobo Del Valle en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para oír y recibir notificaciones.

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;

• Presenta copia simple de Instructivo con número de Oficio **119-09-JJGG/SEDUE** del expediente administrativo L-479/2008 de fecha 08-ocho días del mes de julio del año 2009-dos mil nueve, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología autorizo la Licencia de Uso de Suelo para **Habitacional Multifamiliar, Comercio y de Servicios**, que se encuentra en el predio ubicado en la calle Riva Palacio, Número 515, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **2** con superficie total de 306.42 metros cuadrados.

• Presenta copia simple de Acta Número 8,254 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.

ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.

- Presenta copia simple de Instructivo, número oficial y Planos (1 de 1), de fecha 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2010-dos mil diez, mediante oficio SEDUE 2981/2010 con número de expediente L-387/2010, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología AUTORIZO, la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA DEPARTAMENTO MUESTRA Y AREA DE VENTAS, en el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez esquina Washington, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 los cuales cuentan con una superficie total de terreno de 5391.90 metros cuadrados en conjunto y una área por construir de 363.84 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Acta Número 8,261 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.

- Presenta copia simple de instructivo y plano de Fusión con oficio número 2973/2010/SEDUE, integrado dentro del número de expediente S-175/2010, de fecha 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2010-dos mil diez, donde autoriza la fusión de los predios identificados con número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 880.40 metros cuadrados, 2,382.42 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] 2 363.21 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] 2 306.42 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] 2 1,296.00 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] 2 y el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 5,391.90 metros cuadrados, se fusionan para formar un lote con una superficie de 10,615.85 metros cuadrados; predios colindantes a la calle Washington, Héroes del 47 y Félix U. Gómez, Ochoavo con superficie de 4.50 metros cuadrados colindante a la calle Washington y Félix U. Gómez del Municipio de Monterrey, Nuevo León. El cual se encuentra inscrito en [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de Acta Número 8,260 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos (1 de 7 a 7 de 7), de fecha 21-veintiún días del mes de diciembre del año 2010-dos mil diez, mediante oficio SEDUE 3423/2010 con número de expediente L-491/2010, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología AUTORIZO, la LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (28-VEINTIOCHO LOCALES), Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (371-TRESCIENTOS SETENTA Y UN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), en el predio ubicado en la calle Washington, Números 1400, 1400-1 al 1400-399, Entre las calles Avenida Félix U. Gómez y Héroes del 47, Zona Centro, Jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 los cuales cuentan con una superficie total de terreno de 10,615.85 metros cuadrados, de los cuales 363.84 metros cuadrados son de la construcción autorizada y 63,014.98 metros cuadrados son por ampliar.

- Presenta copia simple de Acta Número 8,264 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.

- Presenta copia simple de Acta Número 8,265 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.

- Presenta copia simple de instructivo y plano de Subdivisión con oficio número 876/2013/SEDUE, integrado dentro del número de expediente S-131/2013, de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2013-dos mil trece, donde autoriza la subdivisión de 02-dos porciones del predio siguiente, polígono con superficie 10,615.85 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral [REDACTED]



número **2** para quedar como sigue polígono "A" con una superficie de **6,262.560 metros cuadrados**, colindante a la calle héroes del 47 y Washington y Polígono "B" con una superficie de **4,353.290 metros cuadrados**, colindante Félix U. Gómez y a la calle Washington, en la Delegación Centro, Distrito Urbano centro, del municipio de Monterrey.

- Presenta copia simple de Acta Número 91,084, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de diciembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, inscripción **3**

- Presenta copia simple de Instructivo y planos (1 de 20 al 20 de 20), de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2014-dos mil catorce, mediante oficio **SEDUE 548/2014** con número de expediente **R-017/2013**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **MODIFICACION AL PROYECTO DE EDIFICACION PREVIAMENTE AUTORIZADO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (28-VEINTIOCHO LOCALES) Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (371-TRESCIENTOS SETENTA Y UN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) A LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (29-VEINTINUEVE LOCALES) Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (371-TRESCIENTOS SETENTA Y UN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y SOMETER EL CONJUNTO URBANO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL, DE SERVICIOS Y HABITACIONAL QUE ALBERGA 29-VEINTINUEVE LOCALES Y 371-TRESCIENTAS SETENTA Y UN VIVIENDAS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, en el predio ubicado en la calle Washington, Números 1400, Zona Centro, Jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **2** los cuales cuentan con una superficie total de 6262.56 metros cuadrados, de los cuales 363.84 metros cuadrados, con una construcción autorizada ya modificada de 62,621.71 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Acta Número 8,273 en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene para certificar y/o cotejar diversos documentos que se encuentran dentro de varios expedientes del predio.

- Presenta copia simple de Instructivo y planos (1 de 18 al 18 de 18), de fecha 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2014-dos mil catorce, mediante oficio **SEDUE 2291/2014** con número de expediente **R-018/2014**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **MODIFICACION AL PROYECTO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCION PREVIAMENTE AUTORIZADO** (Consistente en la disminución de construcción de 62,621.71 metros cuadrados a 62,560 metros cuadrados, se agrega un área de gimnasio de uso común para los departamentos y se eliminaron los 17 kioscos señalados anteriormente en planta baja; así como la disminución de dos viviendas del total previamente autorizadas); y la **MODIFICACION AL REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, QUE ALBERGA 29-VEINTINUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 369-TRESCIENTAS SESENTA Y NUEVE UNIDADES DE VIVIENDAS**, en el predio ubicado en la calle Washington, Números 1400, Zona Centro, de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **2** los cuales cuentan con una superficie total de 6262.56 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 62,621.71 metros cuadrados, la cual se modifica para quedar con una construcción de 62,560.82 metros cuadrados.

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 Seguro México, S.A de C.V. 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.

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.

- Presenta USB digital del proyecto en trámite. y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones VII, 319 fracciones VI y VII, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Análisis Técnico. El predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO DISTRITO URBANO CENTRO en una zona clasificada como CCU-CORREDOR CULTURAL, lo anterior de acuerdo al antecedente L-000387-2010 de fecha 04-cuatro días de mes de noviembre de 2010-dos mil diez.

TERCERO. Verificación Ocular. De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 16-dieciseis días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que "el inmueble antes mencionado corresponde a edificio vertical, el cual presenta dos torres de departamentos, estacionamiento en sótanos y dos niveles de comercio, los cuales se encuentran en uso al momento de la visita, Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra verificar que el inmueble se encuentra a 100 % terminado libre de construcción, encontrándose habilitados todas las áreas del mismo, las cuales corresponden a plano anexado, dicho inmueble cuenta con 3 niveles de estacionamiento en sótanos, área de comercio en planta baja y primer nivel, dos torres con departamentos (torre oriente 10 niveles de departamentos y torre poniente con 27 niveles de departamentos), áreas libres y de amenidades.

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

CUADRO GENERAL DE AREAS APROBADO EN LA R-000018-2014	
AREA TOTAL DEL TERRENO	6,262.560 M2
AFECTACION VIAL	313.020 M2
AREA NETA DEL CONDOMINIO	5,949.540 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	62,560.820 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	6,614.280 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	47,843.880 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA	45,034.900 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA	2,808.980 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA DEPARTAMENTOS TORRE ORIENTE	12,485.870 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA DEPARTAMENTOS TORRE PONIENTE	21,700.990 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA COMERCIAL	3,269.430 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA BODEGAS DE DEPARTAMENTOS	188.110 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	7,390.500 M2



TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA DEPARTAMENTOS TORRE ORIENTE	1,727.090 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA DEPARTAMENTOS TORRE PONIENTE	72.300 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA COMERCIAL	1,009.590 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA BODEGAS DE DEPARTAMENTOS	0.000 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	0.000 M2
TOTAL DE AREA COMUN DE TODO EL CONDOMINIO CUBIERTA Y DESCUBIERTA	1,057.370 M2
TOTAL DE AREA COMUN DE TODO EL CONDOMINIO CUBIERTA	873.910 M2
TOTAL DE AREA COMUN DE TODO EL CONDOMINIO DESCUBIERTA	183.460 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE TORRE ORIENTE, DPTOS. DE TORRE PONIENTE, CAJONES DE EST. Y BODEGAS DE DPTOS.	10,469.440 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA DE TORRE ORIENTE, DPTOS. DE TORRE PONIENTE, CAJONES DE EST. Y BODEGAS DE DPTOS.	10,338.020 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA DESCUBIERTA DE TORRE ORIENTE, DPTOS. DE TORRE PONIENTE. CAJONES DE EST. Y BODEGAS DE DPTOS.	131,420 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE DPTOS. DE TORRE PONIENTE.	7,374.460 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA DE DPTOS, DE TORRE PONIENTE.	5,803.300 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA DESCUBIERTA DE DPTOS. DE TORRE PONIENTE.	1,571.160 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA COMERCIAL, LOCALES, TERRAZAS Y BODEGA	2,429.950 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA COMERCIAL. LOCALES, TERRAZAS Y BODEGA	510.690 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA DESCUBIERTA COMERCIAL. LOCALES, TERRAZAS Y BODEGA	1,919.260 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS:	775
DEPARTAMENTOS INDIVIDUALES DE TORRE PONIENTE(TORRE DE VENTA)	179
TORRE ORIENTE CON: 190 departamentos	1
BODEGAS	9
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	547
LOCALES COMERCIALES	29
TERRAZAS COMERCIALES	9
BODEGA COMERCIAL	1
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMUNES	0

3.3 Cuadro general de áreas para proyecto de ventas en condominio vertical del área privativa "A" (TORRE ORIENTE) (TORRE DE RENTA).

CALCULO DE INDIVISO POR GRUPOS				
GRUPO	TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA MAS EL	% INDIVISO	AREA COMUN	TERRENO DEL CONDOMINIO

		AREA COMUN EXCLUSIVA TAMBIEN CUBIERTA Y DESCUBIERTA CORRESPONDIENTE			
				1,057.370	5,949.540
A	TORRE ORIENTE (TORRE DE RENTA)	17,134.117	25.500000%	269.629	1,517.133
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: SOTANO 1 (DEL S1-1 AL S1-161) Y DEL SOTANO 2 (LOS CAJONES S2-120 AL S2-126. DEL S2-159 AL S2-181)	3,125.330	4.500000%	47.582	267.729
B	DEPTOS DE TORRE PONIENTE (TORRE DE VENTA)	35,138.419	34.000000%	359.506	2,022.844
	BODEGAS DEPTOS	226.772	0.300000%	3.172	17.849
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DEL SOTANO 2 (DEL S2-1 AL S2-119, DEL S2-127 AL S2-158 Y DEL S2-182 AL S2-197)	2,713.040	2.624961%	27.756	156.173
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DEL SOTANO 3	3,071.082	3.075039%	32.515	182.951
C	COMERCIAL (LOCALES, TERRAZAS Y BODEGA)	6,708.970	30.000000%	317.211	1,784.862
TOTAL DE AREA PRIVADA		68,117.730	100.000000%	1,057.370	5,949.540

CUADRO GENERAL DE AREAS	
AREA TOTAL DEL TERRENO	6,262.560 M2
AFECCION VIAL	313.020 M2
AREA NETA DEL CONDOMINIO	5,949.540 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	62,560.820 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	6,614.280 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	47,843.880 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA	45,034.900 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA	2,808.980 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA DEPARTAMENTOS TORRE ORIENTE	12,485.870 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA DEPARTAMENTOS TORRE PONIENTE	21,700.990 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA COMERCIAL	3,269.430 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA BODEGAS DE DEPARTAMENTOS	188.110 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	7,390.500 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA DEPARTAMENTOS TORRE ORIENTE	1,727.090 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA DEPARTAMENTOS TORRE PONIENTE	72.300 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA COMERCIAL	1,009.590 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA BODEGAS DE DEPARTAMENTOS	0.000 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	0.000 M2
TOTAL DE AREA COMUN DE TODO EL CONDOMINIO CUBIERTA Y DESCUBIERTA	1,057.370 M2



TOTAL DE AREA COMUN DE TODO EL CONDOMINIO CUBIERTA	873.910 M2
TOTAL DE AREA COMUN DE TODO EL CONDOMINIO DESCUBIERTA	183.460 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE TORRE ORIENTE, DPTOS. DE TORRE PONIENTE, CAJONES DE EST. Y BODEGAS DE DPTOS.	10,469.440 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA DE TORRE ORIENTE, DPTOS. DE TORRE PONIENTE, CAJONES DE EST. Y BODEGAS DE DPTOS.	10,338.020 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA DESCUBIERTA DE TORRE ORIENTE, DPTOS. DE TORRE PONIENTE. CAJONES DE EST. Y BODEGAS DE DPTOS.	131.420 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE DPTOS. DE TORRE PONIENTE.	7,374.460 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA DE DPTOS. DE TORRE PONIENTE.	5,803.300 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA DESCUBIERTA DE DPTOS. DE TORRE PONIENTE.	1,571.160 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA COMERCIAL, LOCALES, TERRAZAS Y BODEGA	2,429.950 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA COMERCIAL. LOCALES, TERRAZAS Y BODEGA	510.690 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA DESCUBIERTA COMERCIAL. LOCALES, TERRAZAS Y BODEGA	1,919.260 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS:	775
DEPARTAMENTOS INDIVIDUALES DE TORRE PONIENTE(TORRE DE VENTA)	179
TORRE ORIENTE CON: 190 departamentos	1
BODEGAS	9
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	547
LOCALES COMERCIALES	29
TERRAZAS COMERCIALES	9
BODEGA COMERCIAL	1
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMUNES	0

CUADRO GENERAL DE AREAS TORRE ORIENTE	
AREA TOTAL DEL TERRENO	6,262.560 M2
AFECTACION VIAL	313.020 M2
AREA NETA DEL CONDOMINIO	5,949.540 M2
AREA NETA DEL CONDOMINIO CORRESPONDIENTE A TORRE ORIENTE	1,517.133 M3
TOTAL DE AREA CUBIERTA Y DESCUBIERTA TORRE ORIENTE	17,403.747 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	15,593.206 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	1,810.541 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	10,264.171 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA DEPARTAMENTOS Y UP VITANT TORRE ORIENTE	10,101.661 M2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA DEPARTAMENTOS Y UP VITANT TORRE ORIENTE	162.510 M2
TOTAL DE AREA COMUN DE TODO EL CONDOMINIO CUBIERTA Y DESCUBIERTA CORRESPONDIENTE A TORRE ORIENTE	269.629 M2
TOTAL DE AREA COMUN DE TODO EL CONDOMINIO CUBIERTA CORRESPONDIENTE A TORRE ORIENTE	222.847 M2

TOTAL DE AREA COMUN DE TODO EL CONDOMINIO DESCUBIERTA CORRESPONDIENTE A TORRE ORIENTE	46.782 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE TORRE ORIENTE, DPTOS. DE TORRE PONIENTE, CAJONES DE EST. Y BODEGAS DE DPTOS CORRESPONDIENTE A TORRE ORIENTE	2,921.157 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA DE TORRE ORIENTE, DPTOS. DE TORRE PONIENTE, CAJONES DE EST. Y BODEGAS DE DPTOS CORRESPONDIENTE A TORRE ORIENTE	2,884.488 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA DESCUBIERTA DE TORRE ORIENTE, DPTOS. DE TORRE PONIENTE. CAJONES DE EST. Y BODEGAS DE DPTOS CORRESPONDIENTE A TORRE ORIENTE	36.668 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE DPTOS. Y UP VITANT DE TORRE ORIENTE.	3,948.790 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA DE DPTOS. Y UP VITANT DE TORRE ORIENTE.	2,384.210 M2
AREA COMUN EXCLUSIVA DESCUBIERTA DE DPTOS. Y UP VITANT DE TORRE ORIENTE.	1,564.580 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS:	191
DEPARTAMENTOS INDIVIDUALES DE TORRE ORIENTE	190
UNIDAD PRIVATIVA VITANT	1

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 18-23 al 23-23 del AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL (DEL AREA PRIVATIVA "A" IDENTIFICADA COMO TORRE ORIENTE (TORRE DE RENTA) CON PROINDIVISO DE 25.500000%) Y CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA PARA MULTIFAMILIAR PEVIAMENTE AUTORIZADO.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza la **CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA PARA MULTIFAMILIAR PEVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del inmueble ubicado en la calle Washington número 1400, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. **2** en la totalidad de la superficie de terreno 6,262.560 metros cuadrados.

SUGUNDO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza el **PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL DEL AREA PRIVATIVA "A" IDENTIFICADA COMO TORRE ORIENTE (TORRE DE RENTA) CON PROINDIVISO DE 25.500000%) PARA MULTIFAMILIAR**, respecto del inmueble ubicado en la calle Washington número 1400, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. **2** en la totalidad de la superficie de terreno 6,262.560 metros cuadrados.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO SDU/ 00260/2025
EXP. ADM: L-PRVC-000199-24

responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**
Oficina del Secretario

F. G. M.

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

[Handwritten signature]

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

SGS/OCRA/IEGH/ZVNR/FAGR

Siendo las 4:12 horas del día 3 del mes de Marzo del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Dianalaura Rodríguez Pérez en su carácter de apoderada del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con IME, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Veranda Treviño Aguilar

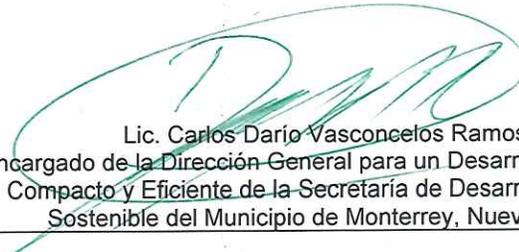
FIRMA: *[Handwritten signature]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Diana Laura Rodríguez Pérez

FIRMA: *[Redacted signature]*

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000199-24
	Fecha de Clasificación	02 de abril de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza, 7. Firma Autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	