



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3556

DOMICILIO: [REDACTED] 1

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 20-veinte días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis. -----
--- VISTO, los autos y el dictamen técnico emitido y autorizado dentro del expediente administrativo No. L-PRVC-000160-25, formado con motivo de la solicitud presentada el 04-cuatro días del mes de junio de 2025- dos mil veinticinco, por parte de los C.C. Zulema Berenice Cortez Silva y Mario Rafael Esquivel Perpuli como Apoderado legal de la persona moral BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3556, como propietario, respecto del inmueble ubicado en la AVENIDA PROLONGACIÓN ALFONSO REYES NÚMERO 1812, MUNICIPIO DE LA CIUDAD DE MONTERREY, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y MODIFICACION DE PROYECTO DE LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (84 OCHENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 05- CINCO LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS PARA SOMETER A AUTORIZACIÓN EL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3, en la totalidad de la superficie de terreno 2,589.132 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta y en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada para el trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y MODIFICACION DE PROYECTO DE LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (84 OCHENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 05- CINCO LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS PARA SOMETER A AUTORIZACIÓN EL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3, se requiere cumplir con lo establecido en el artículo 319 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorio y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

- 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción (Regularización) de **1,711.991** metros cuadrados, entra en la categoría **V. 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.C. Mario Rafael Esquivel Perpuli y Daniel Ibarra Hernández** en su carácter de representantes legales, **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3556**, propietario del área privativa Torre 3 identificada con el expediente catastral [REDACTED] ² en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (consistente en la regularización y modificación de proyecto de la unidad privativa Torre 3) y Licencia de Uso de Edificación (ampliación) en Multifamiliar (84 ochenta y cuatro unidades tipo departamento) y 05-cinco Locales Comerciales de Servicios Agrupados previamente autorizados y Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio (vertical) y garantía suficiente para la unidad privativa 3**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Arquitecto [REDACTED] ³ con cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 13 de Febrero del 2026 dos mil veintiséis, 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;

- Presenta copia simple de Instructivo y planos tamaño carta con número de expediente administrativo **S-091/05** de fecha 04-cuatro de mayo del 2005-dos mil cinco, emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autorizó la Subdivisión en 11-once porciones de un lote de terreno marcado con el número 016 de la manzana 155, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] ² con superficie de 122,596.021 metros cuadrados, ubicado sobre la **AVENIDA LAZARO CARDENAS L-016, M-155** de este Municipio, se parcela en 11-once porciones quedando de la siguiente manera; Lote 1 con superficie de: 5,065.605 metros cuadrados; Lote 2 con superficie de: 5,481.804 metros cuadrados; **Lote 3 con superficie 5,700.00 metros cuadrados; Lote 4 con superficie de: 5,700.00 metros cuadrados;** Lote 5 con superficie de: 4,980.455; Lote 6 con superficie de 5,689.335 metros cuadrados; Lote 7 con superficie de: 6,780.00 metros cuadrados; Lote 8 con superficie de: 3,043.883 metros cuadrados; Lote 9 con superficie de: 2,418.034 metros cuadrados; Lote 10 con superficie de: 40,000.00 metros cuadrados y Lote 11 con superficie de 15,683.201 metros cuadrados, además de una superficie de 22,053.714 metros cuadrados, la cual es área de cesión vial al municipio y deberá ser habilitada en su totalidad. Es oportuno subrayar que en el Considerando II se indica lo que a la letra se transcribe: "Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción para Preparatoria y Universidad, bajo el número de expediente administrativo L-526/2002 en fecha 12 de septiembre 2002, **dentro del cual se señala un área de 16,111.88 metros cuadrados como área de cesión dando cumplimiento al artículo 149 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**"; subdivisión que fuera registrada en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] ⁴

Presenta copia simple de Instructivo, asignación de número y Planos (1 de 23 al 23 de 23) con Oficio No. **SEDUE-13834/2020**, con No. de Expediente Administrativo **L-000269-19**, de fecha 27-veintisiete de abril de 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, por el cual se autoriza la **USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25

OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (307- TRESCIENTOS SIETE DEPARTAMENTOS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, y un área proyectada para construir de 110,457.40 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 13 al 13 de 13) con Oficio **SEDUE 17436/2021**, con No. de Expediente Administrativo **R-000036-21**, de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL 172 UNIDADES TIPO SUITES)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizado una construcción de 110,457.40 metros cuadrados de los cuales se pretende su modificación (reducción) a 95,315.267 metros cuadrados de construcción. Además, se sometió bajo Régimen de Propiedad en Condominio de carácter habitacional y de servicios la superficie total de terreno de 11,400.00 metros cuadrados, quedando Unidad Privativa 1 (Torre 1 y 2, superficie de 5,990.223 metros cuadrados, proindiviso de 52.55 %), **Unidad Privativa (Torre 3, superficie de 2,589.132 metros cuadrados, proindiviso de 22.71 %)** y Unidad Privativa (Torre 4, superficie de 2,820.645 metros cuadrados, proindiviso de 24.74 %).
- Presenta copia simple de Planos (1 de 13 al 13 de 13) con No. de Expediente Administrativo **TM-PRLC-52-23**, con fecha de vencimiento al 29-veintinueve de abril del 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **PRORROGA** para la Licencia con número de expediente administrativo **R-000036-21** para el tramite autorizado de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL 172 UNIDADES TIPO SUITES)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizado una construcción de 110,457.40 metros cuadrados de los cuales se pretende su modificación (reducción) a 95,315.267 metros cuadrados de construcción. Además, se sometió bajo Régimen de Propiedad en Condominio de carácter habitacional y de servicios la superficie total de terreno de 11,400.00 metros cuadrados, quedando Unidad Privativa 1 (Torre 1 y 2, superficie de 5,990.223 metros cuadrados, proindiviso de 52.55 %), Unidad Privativa (Torre 3, superficie de 2,589.132 metros cuadrados, proindiviso de 22.71 %) y Unidad Privativa (Torre 4, superficie de 2,820.645 metros cuadrados, proindiviso de 24.74 %).
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 20 al 20 de 20) con Oficio **SEDUSO/24607/2023**, con No. de Expediente Administrativo **R-00010-22**, de fecha 01-primer de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA 308 UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TIPO DEPARTAMENTO EN UNIDADES PRIVATIVA 1 TORRE 1 Y 2 (153 UNIDADES Y TORRE 2, 155 UNIDADES)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 5,990.223 metros cuadrados, es importante mencionar que en el apartado considerando CUARTO, se desglosan las áreas del proyecto, Construcción autorizada por unidad privativa: (1) Unidad Privativa Torre 1 y Torre 2: 68,289.391 m², (2) **Unidad Privativa Torre 3: 10,733.669 m²** y (3) Unidad Privativa Torre (4): 16,292.207 m². mismos que se encuentran registrados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro; [REDACTED] 4

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** (01 de 10 al 10 de 10) en formato oficial firmada por los C.C. **Zulema Berenice Cortez Silva** y **Mario Rafael Esquivel Perpuli** en su carácter de representantes legales, **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3556**, propietario y por el Director Responsable de Obra, el Arquitecto [REDACTED] ³ [REDACTED] con cedula profesional 4468328, correspondiente al trámite de las **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y MODIFICACION DE PROYECTO DE LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (84 OCHENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 05-CINCO LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS PARA SOMETER A AUTORIZACIÓN EL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3**, identificada con el expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED] en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reves. número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED] el cual cuenta con una superficie privativa 2,589.132 metros cuadrados y una área autorizada existente de 10,733.699 metros cuadrados, se modifica a 10,698.024 y por regularizar 1,711.991 metros cuadrados quedando un total de m2 para el área privativa Torre 3 de 12,410.015 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 30,217**-treinta mil doscientos diecisiete, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 24-veinticuatro de enero de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número (75) setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, hace constar; que compareció la Institución denominada "**BANCO INVEX**", **SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, actuando únicamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Irrevocable de Administración no Empresarial identificado con el número 3556 (tres mil quinientos cincuenta y seis) representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores, **MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI Y MARIA BEATRIZ SAENZ GONZALEZ** (en lo sucesivo denominado la "**FIDUCIARIA**") por instrucciones recibidas del Comité Técnico y del Desarrollador del Fideicomiso 3556 tres mil quinientos cincuenta y seis, con la comparecencia y conformidad de la sociedad denominada **STELLA BOREAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor **FRANCISCO MILMO RANGEL**; así como la comparecencia y conformidad de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, representado en este acto por los señores Licenciados **CLAUDIA NELLY ALONSO GUZMÁN Y JORGE MATA ELIZONDO**, manifiesta que ocurre a esta notaría a su cargo con el objeto de hacer constar la **DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD** para constituir un **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL**, sobre un inmueble que forma parte del patrimonio del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION NO EMPRESARIAL**, el cual se denomina "**BOREAL**" El inmueble sometido al presente Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal se identifica con el Expediente Catastral [REDACTED] ² [REDACTED] con una superficie de 11,400.00 m2 (once mil cuatrocientos metros cuadrados), El Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal consta de 3 (tres) Unidades Privativas (numeradas como (1) Unidad Privativa Torre 1 uno y 2 dos superficie 5,990.223 m2, proindiviso 52.55%, (2) **Unidad Privativa Torre 3 tres de superficie 2,589.132 m2**, proindiviso 22.71%, con expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED], (3) Unidad Privativa Torre 4 cuatro, con superficie de 2,820.645 m2, proindiviso 24.74%) con una superficie Total de 11,400.000 m2 (once mil cuatrocientos metros cuadrados), dando el 100% de proindiviso. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] ⁴ [REDACTED]

 - Acreditación de la **Unidad Privativa de Bodegas y Cajones para la Torre 3** (Que se desprende del Régimen Vertical de la Unidad Privativa Torre (uno) y Torre (dos). Presenta copia de **Escritura Pública Número**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

31,764 treinta y un mil setecientos sesenta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 20-veinte días del mes de septiembre de (2023) dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Julio César Valdez Rodríguez, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, de la cual es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez con ejercicio en el Primer Distrito Registral, hace constar; que compareció la Institución denominada "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, actuando únicamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Irrevocable de Administración no Empresarial identificado con el número 3556 (tres mil quinientos cincuenta y seis) representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores, MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI Y ZULEMA BERENICE CORTEZ SILVA (en lo sucesivo denominado la "FIDUCIARIA") por instrucciones recibidas del Comité Técnico y del Desarrollador del Fideicomiso 3556 tres mil quinientos cincuenta y seis, con la comparecencia y conformidad de la sociedad denominada STELLA BOREAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO; así como la comparecencia y conformidad de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, representado en este acto por los señores Licenciados CLAUDIA NELLY ALONSO GUZMÁN Y JORGE MATA ELIZONDO, manifiesta que ocurre a esta notaría a su cargo con el objeto de hacer constar la DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD para constituir un RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, sobre un inmueble que forma parte del patrimonio del FIDEICOMISO INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION NO EMPRESARIAL, el cual se denomina "BOREAL FASE 1", La UNIDAD PRIVATIVA 1(UNO) Y 2(DOS), ubicadas en el Régimen en Condominio Horizontal denominado "BOREAL" localizado en prolongación Alfonso Reyes número oficial 1812 (mil ochocientos doce) Colonia del Paseo Residencial en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se identifica con el Expediente Catastral [REDACTED] con una superficie de 5,990.223 metros cuadrados, en el cual se autoriza una UNIDAD PRIVATIVA DE BODEGAS Y CAJONES DE USO EXCLUSIVO PARA LA TORRE 3. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baio el [REDACTED]

- Presenta copia certificada del Contrato De Fideicomiso Inmobiliario Irrevocable De Administración No Empresarial Identificado con el Número 3556, de fecha 03-tres de mayo del 2018-dos mil dieciocho, (indistintamente el "Contrato" o el "Fideicomiso"), que celebran: (i) Soiler Activos, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar, representada en este acto por el señor Jaime Fernando Lobeira Caballero (el "Fideicomitente A" y/o "Fideicomisario en primer lugar A", según contexto que requiera); (ii) Grupo Ranbega, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar, representada en este acto por el señor Marcelo Belden Rangel (el "Fideicomitente B" y/o "Fideicomisario en primer lugar B", según contexto lo requiera); (iii) Imobilem Metro, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar, representada en este acto por el señor Gustavo Adolfo Backhoff Pliego (el "Fideicomitente C" y/o "Fideicomisario en primer lugar C", según contexto que requiera); (iv) Desarrollos Lomix, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar, representada en este acto por el señor Francisco Milmo Rangel (el "Fideicomitente D" y/o "Fideicomisario en primer lugar D", según contexto que requiera); (v) Asemmerc Internacional, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar, representada en este acto por el señor Lorenzo Milmo Rangel (el "Fideicomitente E" y/o el "Fideicomisario en primer lugar E", según contexto lo requiera); (vi) Inbetel, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar, representada en este acto por la señora Ninfa López Clariond (el "Fideicomitente F" y/o "Fideicomisario en primer lugar F", según contexto que requiera); (vii) Nogagu Inmobiliaria, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar, representada en este acto por el señor José Gerardo Valdés Arguelles (el "Fideicomitente G" y/o "Fideicomisario en primer lugar G", según contexto lo requiera); (viii) Carlos González Garza., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar, (el "Fideicomitente H" y/o "Fideicomisario en primer lugar H", según contexto lo requiera); (ix) Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, representada en este acto por el señor Mario Rafael Esquivel Perpuli (el "Fiduciario). Ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 3 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, hace constar y CERTIFICA, que habiendo cotejado la presente copia fotostática, que consta de 71 fojas, encuentro que



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

coincide fielmente con su original que se le presento y da fe de tener a la vista y devuelvo a su Prestante, tomándose a razón en el acta en el libro de Actas Fuera de protocolo bajo el número 003/376633/18, en fecha 23 veintitrés de noviembre de 2018 dos mil dieciocho.

- Presenta copia simple de **Instrumento Número 157,391**-ciento cincuenta y siete mil, trescientos noventa y uno, México, Distrito Federal, a los 23- veintitrés días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría número ciento treinta y ocho del Distrito Federal; actuando como asociado en el protocolo de la notaría número sesenta que es Titular el Licenciado Fausto Rico Álvarez, hace constar el **CONTRATO DE SOCIEDAD** por el cual constituye "**BANCO INVEX**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO "INVEX" GRUPO FINANCIERO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que otorgan "**INVEX, GRUPO FINANCIERO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representando por los señores **JUAN BAUTISTA GUICHARD MICHEL Y PATRICK DOUCET LEAUTAUD**, quienes también concurren por su propio derecho: Inscrito ante el Registro Público del Comercio en el Folio Mercantil [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Instrumento Número 16,517**-dieciseis mil quinientos diecisiete, México, Distrito Federal, a 21-veintiuno de febrero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe de la Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Número treinta y ocho del Distrito Federal, hago constar **EL NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS FIDUCIARIOS DE "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO**, que resultan de la protocolización parcial que realizo a solicitud del Licenciado Luis Enrique Estrada Rivero, en el apartado de resoluciones **SEGUNDA**: se designan a los señores Jorge Avalos Carpinteyro, Luis Fernando Turcott Ríos, Ricardo Calderón Arroyo, Daniel Ibarra Hernández y **Mario Rafael Esquivel Perpuli** como Delegados Fiduciarios de la Sociedad y en consecuencia se les confiere y otorga **PODER GENERAL** de la Sociedad para que lo ejerciten, a) para representar al Fiduciario de Banca INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, b) Poder General para Pleitos y Cobranzas, c) Para Actos Administrativos, **d) Para Actos de Dominio**, e) Para otorgar, suscribir y avalar toda clase de títulos de crédito en los términos del artículo 9º de la Ley General de Título de Operación de Crédito, siempre y cuando sea para cumplir con su objeto social, f) Para abrir y cancelar cuentas Bancarias a nombre de la Sociedad y girar contra ellas, g) Para conferir poderes generales, especiales, Los apoderados antes designados podrán actuar individualmente tratándose de los poderes a que se refieren los incisos a), b), y c), anteriores; en los demás casos, es decir los poderes a que se refieren los incisos d), e), f), y g), precedentes, los deberán ejercitar siempre en forma mancomunada con otro Delegado Fiduciario con facultades similares: Inscrito en la Dirección general del Registro Público de Comercio. en el Folio Mercantil [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Instrumento Número 57,218**-cincuenta y siete mil doscientos dieciocho, En la Ciudad de México, a once de julio del año 2023 dos mil veintitrés, el Notario Titular de la Notaría número ciento veinte de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, Doctor en Derecho Miguel Ángel Espíndola Bustillos, hace constar a solicitud del señor **DANIEL IBARRA HERNANDEZ** en su carácter de Delegado Especial la protocolización parcial del acta de la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FIANCIERO**, de fecha veinticinco de abril de dos mil veintitrés, en el apartado de resoluciones **DÉCIMA SEXTA**: se designan entre otro a los señores **MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI Y ZULEMA BERENICE CORTEZ SILVA** como Delegados Fiduciarios de la Sociedad y en consecuencia se les confiere y otorga **PODER GENERAL** de la Sociedad para que lo ejerzan con las facultades y limitaciones, a) Poder para Representar a Banca INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Institución Fiduciaria, b) Poder General para Pleitos y Cobranzas, c) Poder Especial, para oír y recibir notificaciones, d) Poder General para Administrar Bienes, **e) Poder General Para Ejercer Actos de Dominio**, f) Poder para otorgar, suscribir con cualquier carácter toda clase de títulos de crédito, h) Facultad para Sustituir Poderes y para Otorgar Poderes, generales y especiales con o sin facultades de sustitución, dentro del límite de sus facultades, reservándose siempre también para si su ejercicio y para revocarlos. Los apoderados antes designados podrán actuar individualmente tratándose de los poderes a



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

q se refieren los incisos a), b), c) y d), anteriores; en los demás casos, es decir las facultades y poderes a que se refieren los incisos e), f), g) y h), precedentes, **los deberán ejercer de manera mancomunada cualquiera de ellos**, indistintamente con cualquier otro Delegado Fiduciario con facultades suficientes para celebrar el acto que se trate: Inscrito en el Registro Público de Comercio, en el Folio Mercantil

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Mario Rafael Esquivel Perpuli** con código de identificación [REDACTED] (Delegado Fiduciario DE "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Zulema Berenice Cortez Silva** con código de identificación [REDACTED] (Delegado Fiduciario DE BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FIANCIERO).
- Presenta copia simple de Escritura Número 16,581-dieciséis mil quinientos ochenta y un, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 26- veintiséis días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Titular de la Notaria número 46-cuarenta y seis y con ejercicio en el Primer Distrito Registral; hace constar que ante el comparecen el señor Licenciado MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI y el señor licenciado GUILLERMO ALFREDO OYERVIDES VALDES, en su carácter de Delegados Fiduciarios de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO (en los sucesivo la "FIDUCIARIA"), POR CUENTA Y ORDEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL CON NÚMERO 3556-TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS (EL "FIDICOMISO"), con la personalidad y generales que se expresan al final de este Instrumento y manifiestan que ocurren otorgar PODER GENERAL PARA ACTOS ADMINISTRATIVOS CON LAS LIMITANTES DE SER EJERCIDOS EN EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO, en favor del señor entre otros GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, FRANCISCO MILMO RANGEL, EDER ALBERTO AGUSTIN TRISTÁN MUÑOZ, MIGUEL ADRIAN HERRERA CASSO, LUCIA CATALINA GUERRA GUERRA, RODOLFO VILLARREAL SAFI, ALEJANDRO MARTINEZ GARZA Y NORMA ESTHER GIESE RUIZ para que ejerzan en forma conjunta o individualmente.
- En la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 01 uno días del mes de agosto de 2018 dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa Gonzalez, Notario Público Titular número (46) cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, hace constar y certifica la presente copia consta de 07-siete hoja(s) es fiel reproducción del documento original que tiene a la vista y que a cotejado y devuelto a la presente, lo que se asienta en esta Acta bajo el numero 47,173 cuarenta y siete mil ciento setenta y tres.
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Gustavo Adolfo Backhoff Pliego** con código de identificación [REDACTED] (Apoderado legal de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO (en los sucesivo la "FIDUCIARIA"), POR CUENTA Y ORDEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL CON NÚMERO 3556-TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS (EL "FIDICOMISIARIO").
- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, mediante la cual el C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, (Apoderado legal de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO (en los sucesivo la "FIDUCIARIA"), del predio ubicado en Prolongacion Afonso Reyes , Número 1812, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el número catastral [REDACTED] otorga poder a favor de las C. Jessica Trinidad Montes Dorantes y Sofía Sarahi Nicanor Garza para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25

OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

(CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (84 OCHENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 05- CINCO LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS PARA SOMETER A AUTORIZACIÓN EL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3, nombrando como Testigos al [REDACTED] 6 [REDACTED]

- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. **Jessica Trinidad Montes Dorantes**, expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 [REDACTED] (Gestora).
 - Presenta copia simple de credencial para votar de la C. **Sofia Sarahi Nicanor Garza** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 [REDACTED] (Gestora).
 - Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 6 [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 [REDACTED] (Testigo).
 - Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 6 [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 [REDACTED] (Testigo).
6. **Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**
- Presenta copia simple del **pago predial**, pagado en fecha 13-trece días del mes de enero de 2026-dos mil veintiséis, con número de **folio 405C-1098**, en el cual indica predial al corriente del del área privativa Torre 3 identificada con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, cubrió pago del 1º primero al 6º sexto bimestre correspondiente al año 2026-dos mil veintiséis.
7. **Alineamiento Vial;**
- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, emitido dentro del expediente administrativo PT-ALVI No. **000016/26**, de fecha 29 de enero del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en el cual se indica que en los estudios de Vialidad "NO se prevee 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;**
- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 20-veinte días del mes de mayo de 2025-dos mil veinticinco, Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-281-2025**, 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 MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PROYECTO AUTORIZADO EN LA LICENCIA L-269-19 Y R-00036-21 Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y 84 DEPARTAMENTOS**, a ubicarse en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, Colonia Mirador Residencial, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
 - Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 22-veintidos días del mes de mayo de 2025-dos mil veinticinco, Folio: IR25-188, Registro Catastral: 20-155-954, en cual la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, emitió los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, el folio IR25-188, contiene el proyecto, **LICENCIAS MUNICIPALES DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN TORRE 3 CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PROYECTO AUNTORIZADO EN LICENCIAS L-269-19 Y R-00036-21 Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE 5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 84 DEPARTAMENTOS Y AUTORIZACIÓN DEL**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25

OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL, MIXTO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (84 DEPARTAMENTOS). COMERCIO (5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS); ubicado en: [REDACTED] 2 CALLE PROLONGACION ALFONSO REYES No. 1812; COLONIA JURISDICCION MUNICIPIO DE MONTERREY; en el municipio de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha Mayo del 2025, elaborado por Vargas Torres y Asociados S.A de C.V, para el trámite de **Licencia de Construcción (consistente en la modificación de proyecto y regularización de la unidad privativa Torre 3) y Licencia de Uso de Edificación (ampliación) en Multifamiliar (84 ochenta y cuatro unidades tipo departamento) y 05-cinco Locales Comerciales de Servicios Agrupados** previamente autorizados y **Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio (vertical) v garantía suficiente para la unidad privativa 3**, identificada con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, acompañando carta de responsiva signada por el Master en Ciencias con especialidad en Ingeniería General de Tránsito [REDACTED] 6 con número de cédula profesional número 6720945.

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble.

- Presenta **Reporte de Revisión Estructural (regularización)** del Inmueble, realizado por el Ingeniero Civil José Manuel Gonzalez Loya con cedula profesional 1172142, en la cual indica la responsabilidad como asesor en seguridad estructural para para el trámite de **Licencia de Construcción (consistente en la regularización y modificación de proyecto de la unidad privativa Torre 3) y Licencia de Uso de Edificación (ampliación) en Multifamiliar (84 ochenta y cuatro unidades tipo departamento) y 05-cinco Locales Comerciales de Servicios Agrupados** previamente autorizados y **Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio (vertical) v garantía suficiente para la unidad privativa 3**, identificada con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León. Además, presenta carta de Responsiva signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 6 con cedula profesional 1172142 de fecha 30 treinta de septiembre de 2025.
- Presenta **Memoria de Cálculo Estructural (Modificación de Proyecto)** del Inmueble, realizado por el Ingeniero Civil José Manuel Gonzalez Loya con cedula profesional 1172142, en la cual indica la responsabilidad que realizo la Ingeniería Estructural de Boreal Torre 3 Fase 2, un proyecto de usos múltiples, estacionamientos, locales comerciales y departamentos, que se localizara en un predio localizado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] 2. Además, presenta carta de Responsiva signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 6 con cedula profesional 1172142 de fecha 14 catorce de mayo de 2025.
- Presenta **Mecánica de Suelos (Modificación de Proyecto)** del Inmueble, realizado por el Ingeniero Civil José Ignacio Rincón López con cedula profesional 345343, en la cual indica la responsabilidad que realizo la Ingeniería Estructural de Boreal Torre 3 Fase 2, un proyecto de usos múltiples, estacionamientos, locales comerciales y departamentos, que se localizara en un predio localizado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] 2. Además, presenta carta de Responsiva signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 6 con cedula profesional 345343 de fecha 02 dos de mayo de 2025.
- Presenta **Estabilidad de Talud (Modificación de Proyecto)** del Inmueble, realizado por el Ingeniero Civil Osvaldo Muñoz Morales con cedula profesional 5837367, en la cual indica la responsabilidad que realizo la Ingeniería Estructural de Boreal Torre 3 Fase 2, un proyecto de usos múltiples, estacionamientos, locales comerciales y departamentos, que se localizara en un predio localizado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] 2. Además, presenta carta de Responsiva signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 6 con cedula profesional 5837367 de fecha mayo de 2025.

9/43

- 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, de la presente resolución.

- 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 (01 de 10 al 10 de 10).
 - En cuanto al **plano de construcción autorizada**, estos se encuentra incluido dentro del juego de planos arquitectónicos (01 de 10 al 10 de 10) en formato oficial correspondiente al trámite de las **Licencia de Construcción (consistente en la regularización y modificación de proyecto de la unidad privativa Torre 3) y Licencia de**



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

Uso de Edificación (ampliación) en Multifamiliar (84 ochenta y cuatro unidades tipo departamento) y 05-cinco Locales Comerciales de Servicios Agrupados previamente autorizados y Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio (vertical) y garantía suficiente para la unidad privativa 3, identificada con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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, de la presente resolución.

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, de la presente resolución.

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, de la presente resolución.

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 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, para el giro de Habitacional Multifamiliar y Comercio, ubicado en el área privativa Torre 3, identificada con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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 \$ 4,751.88 (cuatro mil setecientos cincuenta y uno 88/100 M.N), con número de recibo folio 3290000005637 de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-PRVC-000160-25.

- 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 Comisión Federal de Electricidad del periodo facturado del mes de 20/octubre/2025 a 18/diciembre/2025 para efecto de señalar domicilio convencional con dirección en [REDACTED] 1 [REDACTED]

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 Instructivo y planos tamaño carta con número de expediente administrativo S-091/05 de fecha 04-cuatro de mayo del 2005-dos mil cinco, emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autorizó la Subdivisión en 11-once porciones de un lote de terreno marcado con el número 016 de la manzana 155, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 122,596.021 metros cuadrados, ubicado sobre la AVENIDA LAZARO CARDENAS L-016, M-155 de este Municipio, se parcela en 11-once porciones quedando de la siguiente manera; Lote 1 con superficie de: 5,065.605 metros cuadrados; Lote 2 con superficie de: 5,481.804 metros cuadrados; **Lote 3 con superficie 5,700.00 metros cuadrados; Lote 4 con superficie de: 5,700.00 metros cuadrados;** Lote 5 con superficie de: 4,980.455; Lote 6 con superficie de 5,689.335 metros cuadrados; Lote 7 con superficie de: 6,780.00 metros cuadrados; Lote 8 con superficie de: 3,043.883 metros cuadrados; Lote 9 con superficie de: 2,418.034 metros cuadrados; Lote 10 con superficie de: 40,000.00 metros cuadrados y Lote 11 con superficie de 15,683.201 metros cuadrados, además de una superficie de 22,053.714 metros cuadrados, la cual es área de cesión vial al municipio y deberá ser habilitada en su totalidad. Es oportuno subrayar que en el Considerando II se indica lo que a la letra se transcribe: "Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción para Preparatoria y Universidad, bajo el número de expediente administrativo L-526/2002 en fecha 12 de septiembre 2002, **dentro del cual se señala un área de 16,111.88 metros cuadrados como área de cesión dando cumplimiento al artículo 149 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**"; subdivisión que fuera registrada en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de Instructivo, asignación de número y Planos (1 de 23 al 23 de 23) con Oficio No. SEDUE-13834/2020, con No. de Expediente Administrativo L-000269-19, de fecha 27-veintisiete de abril de 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, por el cual se autoriza la **USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (307-TRESCIENTOS SIETE DEPARTAMENTOS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, y un área proyectada para construir de 110,457.40 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 13 al 13, de 13) con Oficio SEDUE 17436/2021, con No. de Expediente Administrativo R-000036-21, de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL 172 UNIDADES TIPO SUITES)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

[redacted] el cual cuenta con una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizado una construcción de 110,457.40 metros cuadrados de los cuales se pretende su modificación (reducción) a 95,315.267 metros cuadrados de construcción. Además, se sometió bajo Régimen de Propiedad en Condominio de carácter habitacional y de servicios la superficie total de terreno de 11,400.00 metros cuadrados, quedando Unidad Privativa 1 (Torre 1 y 2, superficie de 5,990.223 metros cuadrados, proindiviso de 52.55 %), Unidad Privativa (Torre 3, superficie de 2,589.132 metros cuadrados, proindiviso de 22.71 %) y Unidad Privativa (Torre 4, superficie de 2,820.645 metros cuadrados, proindiviso de 24.74 %).

- Presenta copia simple de Planos (1 de 13 al 13 de 13) con No. de Expediente Administrativo **TM-PRLC-52-23**, de fecha de vencimiento al 29-veintinueve de abril del 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **PRORROGA** para la Licencia con número de expediente administrativo **R-000036-21** para el trámite autorizado de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL 172 UNIDADES TIPO SUITES)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [redacted], el cual cuenta con una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizado una construcción de 110,457.40 metros cuadrados de los cuales se pretende su modificación (reducción) a 95,315.267 metros cuadrados de construcción. Además, se sometió bajo Régimen de Propiedad en Condominio de carácter habitacional y de servicios la superficie total de terreno de 11,400.00 metros cuadrados, quedando Unidad Privativa 1 (Torre 1 y 2, superficie de 5,990.223 metros cuadrados, proindiviso de 52.55 %), Unidad Privativa (Torre 3, superficie de 2,589.132 metros cuadrados, proindiviso de 22.71 %) y Unidad Privativa (Torre 4, superficie de 2,820.645 metros cuadrados, proindiviso de 24.74 %).
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 20 al 20 de 20) con Oficio **SEDUSO/24607/2023**, con No. de Expediente Administrativo **R-00010-22**, de fecha 01-primero de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA 308 UNIDADES DE VVIENDA MUTLIFAMILIAR TIPO DEPARTAMENTO EN UNIDADES PRIVATIVA 1 TORRE 1 Y 2 (153 UNIDADES Y TORRE 2, 155 UNIDADES)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [redacted] el cual cuenta con una superficie de 5,990.223 metros cuadrados, es importante mencionar que en el apartado considerando CUARTO, se desglosan las áreas del proyecto, Construcción autorizada por unidad privativa: (1) Unidad Privativa Torre 1 y Torre 2: 68,289.391 m2, (2) **Unidad Privativa Torre 3: 10,733.669 m2** y (3) Unidad Privativa Torre (4): 16,292.207 m2. mismos que se encuentran registrados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro;

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 13-trece días del mes Febrero del 2026-dos mil veintiséis, en la cual se hace Responsable de Obra la Arquitecto [redacted] número de cédula 4468328 se hace responsable de los trabajos de construcción que se realizaron en la Unidad Privativa Torre 3, identificada con el expediente catastral [redacted] en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta **Carta de Responsiva del Reporte de Revisión Estructural** del Inmueble, realizada por el Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional 1172142 de fecha 30- treinta días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, en la cual indica la responsabilidad como asesor en seguridad estructural para las condiciones estructurales actuales en la Unidad Privativa Torre 3, identificada con el expediente catastral [redacted] en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta **Carta de Responsiva de Memoria de Cálculo Estructural (Modificación de Proyecto)** del Inmueble, realizada por el Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional 1172142 de fecha 14 catorce de mayo de 2025 dos mil veinticinco, en la cual indica la responsabilidad de que realizo la Ingeniería Estructural de

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

Boreal Torre 3 Fase 2, un proyecto de usos múltiples, estacionamientos, locales comerciales y departamentos, localizado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Carta de Responsiva de Mecánica de Suelos (Modificación de Proyecto)** del Inmueble, realizado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 6 con cedula profesional 345343, de fecha 02 dos de mayo de 2025 en la cual indica la responsabilidad que realizo la Mecánica de Suelos, de Boreal Torre 3 , un proyecto de usos múltiples, estacionamientos, locales comerciales y departamentos, que se localizara en un predio localizado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Carta de Responsiva de Estabilidad de Talud**, realizado por el Ingeniero Geofísico [REDACTED] 6 con cedula profesional 5837367, mediante carta responsiva de fecha mayo 2025 dos mil veinticinco en la cual indica la responsabilidad de la elaboración del Estudio Análisis de Estabilidad de Talud, para el proyecto Boreal Torre 3, ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Carta de Responsiva de Estudio de Movilidad** de fecha 13 de mayo del 2025, signada por el Ingeniero de Transito [REDACTED] 6 con cédula profesional número 6720945 para el trámite de Licencia de Construcción (consistente en la regularización y modificación de proyecto de la unidad privativa Torre 3) y Licencia de Uso de Edificación (ampliación) en Multifamiliar (84 ochenta y cuatro unidades tipo departamento) y 05-cinco Locales Comerciales de Servicios Agrupados previamente autorizados y Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio (vertical) y garantía suficiente para la unidad privativa 3, identificada con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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 **inciso C)** numeral XV y XVI, de la presente resolución.

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 de la presente resolución.

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) de la presente resolución.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

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

- a) **Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;**
- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)** numeral 1) de la presente resolución.
- b) **Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes.**
- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)** numeral 2) de la presente resolución.
- c) **Plano de proyecto de ventas en condominio;**
- Presenta 03-tres juegos de **Planos con membrete oficial** (01 de 10 al 10 de 10) correspondientes al trámite de **Licencia de Construcción (consistente en la regularización y modificación de proyecto de la unidad privativa Torre 3) y Licencia de Uso de Edificación (ampliación) en Multifamiliar (84 ochenta y cuatro unidades tipo departamento) y 05-cinco Locales Comerciales de Servicios Agrupados previamente autorizados y Someter a Autorización Proyecto de Ventas de Condominio (vertical) y garantía suficiente para la unidad privativa 3,** identificada con el expediente catastral **2** en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León., en el cual incluye las tablas de proindiviso, áreas comunes y privativas del proyecto de ventas en condominio.
- d) **Programa y presupuesto de obra;**
- Presenta programa y presupuesto de obra de fecha 25-veinticinco de mayo de 2025 dos mil veinticinco, debidamente firmado por el C. Mario Esquivel Perpuli, en su carácter de delegado fiduciario de **BANCA INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO No. 3556,** propietario de la Unidad Privativa Torre 3, identificada con el expediente catastral **2** en el predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes, número 1812, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- e) **Título que acredite la propiedad del predio;**
- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, inciso A),** numeral 5 primer párrafo de la presente resolución.
- f) **Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;**
- Presenta **Certificado de Gravámenes** original de fecha 20-veinte de mayo del 2025 dos mil veinticinco, el C. Licenciado Pedro Alejandro Benavides Gonzalez, Octavo Registrador Público del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, CERTIFICA; Que la propiedad inscrita a Favor de BANCO INVEX SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDUCIARIO (FIDEICOMISO 3556), Bajo el **4** se registra en su margen el gravamen que se describe, **UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3(TRES),** ubicada en el régimen en Condominio Horizontal denominado "BOREAL", Localizado en Prolongación Alfonso Reyes número oficial 1812 (mil ochocientos doce), Colonia del Paseo Residencial en el municipio de Monterrey, Nuevo León. REPORTA HIPOTECA A FAVOR DE BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, POR LA CANTIDAD DE \$209,000,000.00 (DOSCIENTOS NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL) INSCRITA BAJO EL NÚMERO 1031, VOLUMEN 204, LIBRO 42, SECCIÓN GRAVAMEN, UNIDAD MONTERREY, DE FECHA 01(UNO) DE ABRIL DE 2024 (DOS MIL VEINTICUATRO).
 - Presenta original de **Anuencia para Autorización de Licencia de Régimen en Condominio** de fecha 19 diecinueve de mayo de 2025 dos mil veinticinco, del inmueble en Garantía **Hipotecaria UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3 (TRES),** ubicada en el Régimen en Condominio Horizontal denominado "BOREAL", Localizado en Prolongación Alfonso Reyes número oficial 1812 (mil ochocientos doce), Colonia del Paseo Residencial en el municipio de Monterrey, Nuevo León. A dicho inmueble le corresponde un PROINDIVISO de área común de 22.71% (veintidós puntos setenta y un por ciento) y un expediente catastral **2** (veinte guion ciento cincuenta y vinco guion novecientos cincuenta y cuatro). Con relación a lo anterior y de conformidad con lo establecido en el inciso d) denominado

15/43

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25

OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

Mantenimiento de Existencia y Autorizaciones inciso e) denominado Obtención de Autorizaciones y o) denominado Régimen de Propiedad en Condominio de la cláusula Quinta: - Obligaciones de Hacer; Obligaciones de no hacer, del Contrato de Crédito, por este medio nos permitimos confirmar a usted el consentimiento y acuerdo de EL BANCO para que, no obstante lo establecido y siempre y cuando no exista un incumplimiento del Contrato de Crédito ni una causal de vencimiento anticipado de las señaladas en la cláusula dentro del miso, se autoriza que se lleve a cabo la Actualización de la Licencia de Construcción y Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, que se pretende realizar sobre el bien inmueble que se otorgó en garantía hipotecaria, identificado en el numeral 1. En el entendido que la hipoteca constituida a favor de EL BANCO permanecerá vigente y subsistente por todo el tiempo en que la acreditada adeude cualquier prestación proveniente del citado Contrato de Crédito.

- Presenta copia simple de documento que acredita que el Suscrito Licenciado Cecilio González Márquez. Titular de la Notaría Pública Número Ciento Cincuenta y uno de la Ciudad de México. CERTIFICO: que los licenciados Héctor Martín Ávila Flores (quien también acostumbra usar el nombre de Héctor Ávila Flores) y Diego González Chebaux, en representación de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCO MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, Acreditan la personalidad que ostentan y la legal existencia de su representada. CLAUSULA, PRIMERA; **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, representada como ha quedado dicho, otorga a favor de las personas que se mencionan a continuación los siguientes poderes mismos que podrán ser ejercidos tanto en la República Mexicana como en el extranjero, los señores Carlos Eduardo Martínez González, **Héctor Martín Ávila Flores**, José Armando Rodal Espinosa y Rafael Victorio Arana de la Garza, A) **Poder General Para Actos de Dominio**, B) Poder General para realizar actos administrativos, C) Poder General para aceptar, certificar, otorgar, girar, emitir, endosar, o cualquier otro título suscribir títulos de crédito, excluyendo la posibilidad de otorgar avales en los términos del artículo 9 noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, D) Poder General para Pleitos y Cobranzas, E) Poder general para actos de administración en materia laboral, F) Poder General para asuntos penales, G) Representación Legal, H) Poder para actos de administración, I) Los apoderados quedan facultados para otorgar y revocar poderes generales y especiales, pudiendo señalar la amplitud y limitaciones de los poderes. J) Ejercicio de los Poderes. El Notario da fe que: a) En dichas escrituras quedó debidamente acreditada la legal existencia de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCO MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**; b) Las distintas reformas a su escritura constitutiva y C) la correcta designación con las facultades necesarias de las personas que otorgaron los poderes anteriormente descritos.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 249,280**, doscientos cuarenta y nueve mil doscientos ochenta, en la Ciudad de México, a veintiséis de octubre del dos mil veintidós, el Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México; hace constar los Poderes que otorga la Institución denominada **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCO MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, representada por los Licenciados Héctor Martín Ávila Flores (quien también acostumbra usar el nombre de Héctor Ávila Flores) y Diego González Chebaux, a favor de las personas que más adelante se mencionan, CLAUSULA, PRIMERA; **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCO MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, representada como ha quedado dicho, otorga a favor de las personas que se mencionan a continuación los siguientes poderes mismos que podrán ser ejercidos tanto en la República Mexicana como en el extranjero: **Erasmus Denjiro Mata Benavides**, además de otros más apoderados, A) Poder general para actos de administración sobre bienes y negocios, B) Poder general para aceptar, certificar, otorgar, girar, emitir, endosar, o cualquier otro título suscribir títulos de crédito, excluyendo la posibilidad de otorgar avales en los términos del artículo 9o (novenos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, C) Poder general para firmar correspondencia y documentación que emane de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, D) Ejercicio de poderes, los apoderados deberán ejercer los poderes que se les confieren en los incisos A), B) y C), actuando en forma conjunta, cualquiera dos de ellos o cualquiera uno de ellos con cualquiera otro apoderado que se haya nombrado con antelación o de los que se nombren posteriormente, y no podrán en forma alguna delegar las facultades que se les confieren ni otorgar mandatos de especie alguna.; Inscrito en el Registro Público de Comercio. en el Folio Mercantil 4
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Erasmus Denjiro Mata Benavides** con código de identificación 5 (Apoderado Legal de **"BANCO**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCO MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 213,142**, doscientos trece mil ciento cuarenta y dos, en la Ciudad de México, a veintiocho de agosto del dos mil dieciocho, el Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México antes Distrito Federal; hace constar los Poderes que otorga la Institución denominada "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, representada por los Licenciados Héctor Martín Ávila Flores (quien también acostumbra usar el nombre de Héctor Ávila Flores) y Diego González Chebaux, a favor de las personas que más adelante se mencionan, CLAUSULA, PRIMERA; "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCO MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, representada como ha quedado dicho, otorga a favor de las personas que se mencionan a continuación los siguientes poderes mismos que podrán ser ejercidos tanto en la República Mexicana como en el extranjero: **Jorge Mata Elizondo**, además de otros más apoderados, A) Poder general para la realización de actos de administración sobre bienes y negocios de "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCO MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, B) Poder general para aceptar, certificar, otorgar, girar, emitir, endosar, o cualquier otro título suscribir títulos de crédito, excluyendo la posibilidad de otorgar avales en los términos del artículo 9o (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, C) Poder general para firmar correspondencia y documentación que emane de "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCO MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, D) Ejercicio de los poderes, los apoderados deberán ejercer los poderes que se les confieren actuando en forma conjunta, cualesquiera dos de ellos o cualquiera uno de ellos con cualquiera otro apoderado que se haya nombrado con antelación o de los que se nombren posteriormente, y no podrán en forma alguna delegar las facultades que se les confieren ni otorgar mandatos de especie alguna.; Inscrito en el Registro Público de Comercio, en el Folio Mercantil [REDACTED] ⁴
 - Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Jorge Mata Elizondo** con código de identificación [REDACTED] ⁵ (Apoderado Legal de "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCO MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**).
- 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;**
- Presenta proposición de garantía hipotecaria para la Autorización de Proyecto Ventas de Régimen en Condominio Vertical que integra el expediente administrativo **L-PRVC-000160-25**, referente al proyecto ubicado en la calle Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado bajo en número catastral [REDACTED] ² en la cual la intensión de propuesta de fianza suficiente a favor del municipio por una cantidad de \$59,290,494.30 (cincuenta y nueve millones doscientos noventa mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 30/100 M.N.).
 - Oficio SDU/000281/2026 de fecha 21- veintidós días del mes de enero del 2026-dos mil veintiséis, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción siendo notificado a la C. Jessica Trinidad Montes Dorantes, apoderado legal de Banco Invex S.A de C.V, con un monto a garantizar de \$ 59,290,494.30 (cincuenta y nueve millones doscientos noventa mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 30/100 M.N.), lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
 - Presenta copia simple certificada, bajo el acta número 064/13,982/26 del libro de actas fuera de protocolo, ante el Lic. Rogelio Cantú Garza, Notario Público Titular N° 64, con ejercicio en la primera demarcación notarial en el estado de Nuevo León. Quien certifica la Póliza de fianza, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL COMPAÑÍA DE GARANTÍAS MÉXICO S.A DE C.V, identificada mediante Número de fianza [REDACTED] ⁷ con fecha de expedición 27-veintisiete de enero del 2026, por un monto de \$ 59,290,494.30 (cincuenta y nueve millones doscientos noventa mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 30/100 M.N.), a favor de Municipio de Monterrey, Nuevo León y/o la Secretaría de Finanzas y Administración de y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

17/43

- h) **Proyecto jurídico del régimen en condominio;**
- Presenta **Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical** denominado "BOREAL FASE 2", localizado en la Prolongación Alfonso Reyes número 1812 (mil ochocientos doce), en el municipio de Monterrey Nuevo León, en terreno sometido a régimen del expediente catastral [REDACTED] 2 (veinte guion ciento cincuenta y cinco guion novecientos cincuenta y cuatro).
- 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 de la presente resolución.
- 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 de la presente resolución.
- F) **Otros Documentos.**
- Anexa Autorización Condicionada en **Materia de Impacto Ambiental** de fecha 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno con número de oficio 2691/SPMARN-IA/21, N.A.: IIAF1528125692 emitida por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante la cual solicita Modificación del Oficio No. 3239/SPMARN-IA/19 del PROYECTO denominado "STELLA BOREAL", con ubicación en Avenida Alfonso Reyes s/n colonia 39, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 - Presenta póliza de seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros fecha de emisión 27 veintisiete de marzo de 2024 dos mil veinticuatro, emitido por MAPFRE MÉXICO S.A con número de póliza [REDACTED] 8 vigencia del 12-doce de marzo del 2024 dos mil veinticuatro al 30-treinta de septiembre del 2026 dos mil veintiséis.
 - Presenta escrito firmado en original por el Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, en relación a justificar la reubicación de cajones, mismo que se transcribe a continuación:

"Que, por medio del presente escrito, comparecemos a fin de esclarecer las nuevas ubicaciones de los cajones de estacionamiento asignados como números 121,122 y 123 los cuales en el antecedente del régimen Boreal Fase 1 se encontraban en el sótano 1 y actualmente dicha ubicación se transformó en un área vial de acceso del piso a sótano 1 en los planos actuales de la modificación a proyecto los cajones anteriormente señalados se transforman en área vial para dar salida a los cajones ---- y se recuperan y quedarán de la siguiente manera con la misma nomenclatura y las siguientes medidas:

Cajón 121, mantiene sus características y superficie e indiviso, reubicándose a sótano 1 Torre 3 colindante con circulación común, contenedores de basura y subestación eléctrica.

Cajón 122 mantiene sus características y superficie e indiviso se reubica al sótano 1 Torre 3, colindante con circulación común, y administración.

Cajón 123 mantiene sus características y superficie e indiviso se reubica al sótano 2 torre 3, colindante con circulación común, contenedores de basura, área de subestación eléctrica y elevadores.

I. ANTECEDENTE.

- Presenta copia simple de Instructivo y planos tamaño carta con número de expediente administrativo S-091/05 de fecha 04-cuatro de mayo del 2005-dos mil cinco, emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autorizó la Subdivisión en 11-once porciones de un lote de terreno marcado con el número 016 de la manzana 155, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 con superficie de 122,596.021 metros cuadrados, ubicado sobre la AVENIDA LAZARO CARDENAS L-016, M-155 de este Municipio, se parcela en 11-once porciones quedando de la siguiente manera; Lote 1 con superficie de: 5,065.605 metros cuadrados; Lote 2 con superficie de: 5,481.804 metros cuadrados; **Lote 3 con superficie 5,700.00 metros**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

cuadrados; Lote 4 con superficie de: 5,700.00 metros cuadrados; Lote 5 con superficie de: 4,980.455; Lote 6 con superficie de 5,689.335 metros cuadrados; Lote 7 con superficie de: 6,780.00 metros cuadrados; Lote 8 con superficie de: 3,043.883 metros cuadrados; Lote 9 con superficie de: 2,418.034 metros cuadrados; Lote 10 con superficie de: 40,000.00 metros cuadrados y Lote 11 con superficie de 15,683.201 metros cuadrados, además de una superficie de 22,053.714 metros cuadrados, la cual es área de cesión vial al municipio y deberá ser habilitada en su totalidad. Es oportuno subrayar que en el Considerando II se indica lo que a la letra se transcribe: "Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción para Preparatoria y Universidad, bajo el número de expediente administrativo L-526/2002 en fecha 12 de septiembre 2002, dentro del cual se señala un área de 16,111.88 metros cuadrados como área de cesión dando cumplimiento al artículo 149 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León"; subdivisión que fuera registrada en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]

- Presenta copia simple de Instructivo, asignación de número y Planos (1 de 23 al 23 de 23) con Oficio No. SEDUE-13834/2020, con No. de Expediente Administrativo L-000269-19, de fecha 27-veintisiete de abril de 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, por el cual se autoriza la **USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (307-TRESCIENTOS SIETE DEPARTAMENTOS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, y un área proyectada para construir de 110,457.40 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 13 al 13 de 13) con Oficio SEDUE 17436/2021, con No. de Expediente Administrativo R-000036-21, de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL 172 UNIDADES TIPO SUITES)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizado una construcción de 110,457.40 metros cuadrados de los cuales se pretende su modificación (reducción) a 95,315.287 metros cuadrados de construcción. Además, se sometió bajo Régimen de Propiedad en Condominio de carácter habitacional y de servicios la superficie total de terreno de 11,400.00 metros cuadrados, quedando Unidad Privativa 1 (Torre 1 y 2, superficie de 5,990.223 metros cuadrados, proindiviso de 52.55 %), Unidad Privativa (Torre 3, superficie de 2,589.132 metros cuadrados, proindiviso de 22.71 %) y Unidad Privativa (Torre 4, superficie de 2,820.645 metros cuadrados, proindiviso de 24.74 %).
- Presenta copia simple de Planos (1 de 13 al 13 de 13) con No. de Expediente Administrativo TM-PRLC-52-23, de fecha 29-veintinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés y fecha de vencimiento al día 29-veintinueve de abril del 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **PRORROGA** para la Licencia con número de expediente administrativo R-000036-21 para el tramite autorizado de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL 172 UNIDADES TIPO SUITES)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 11,400.00 metros cuadrados, donde fue previamente autorizado una construcción de 110,457.40 metros cuadrados de los cuales se pretende su modificación (reducción) a 95,315.267 metros cuadrados de construcción. Además, se sometió bajo Régimen de Propiedad en Condominio de carácter habitacional y de servicios la superficie total de terreno de 11,400.00 metros cuadrados, quedando Unidad Privativa 1 (Torre 1 y 2, superficie de 5,990.223 metros cuadrados, proindiviso de 52.55 %), Unidad Privativa (Torre 3, superficie de 2,589.132 metros cuadrados, proindiviso de 22.71 %) y Unidad Privativa (Torre 4, superficie de 2,820.645 metros cuadrados, proindiviso de 24.74 %).

EXPÉDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 20 al 20 de 20) con Oficio SEDUSO/24607/2023, con No. de Expediente Administrativo R-00010-22, de fecha 01-primeros de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA 308 UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TIPO DEPARTAMENTO EN UNIDADES PRIVATIVA 1 TORRE 1 Y 2 (153 UNIDADES Y TORRE 2, 155 UNIDADES)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 5,990.223 metros cuadrados.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones VII, 319 fracciones VI y VII, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS** en donde la Zona se clasifica como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde de acuerdo al apartado de **ANTECEDENTE**, del presente resolutivo 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 23- veintitrés días del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes 1812, en



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "... Que tras constituirse en el inmueble de referencia pudo constar que a la edificación que nos ocupa aún no se usó alguno, pero la distribución, instalaciones y el carácter de la misma si corresponden a edificio de departamentos con áreas comerciales, cabe hacer la referencia de que el volumen que se solicita ya se encuentra terminado y definido. Que tras de un recorrido por las instalaciones encontradas se pudo constar que la obra civil se encuentra totalmente terminada y hasta este momento la distribución, accesos, niveles, volumen general si corresponden a lo referido en el plano del proyecto presentado. Además de que en los niveles de sótano falta pintura, señalización, dibujo de cajones, cancelería, firme de rampa, ya existen algunas instalaciones, de cisternas, eléctricas además de que se trabaja en los muros de block de concreto de las bodegas de sótano dos, en la planta baja se inicia con la colocación de cancelería, de pisos ya existe parte de la tabla roca, en las áreas exteriores falta la jardinería, acabados y áreas de recreo, los primeros 3 niveles y el ultimo de departamentos se encuentran en la última etapa de acabados, el segundo bloque de tres niveles de departamentos aún le falta piso, plafón y cancelería, la tablaroca en muros está terminada, en el último nivel de departamentos falta piso en pasillos (área comunes) ya cuenta con piso en departamentos, cancelería y plafones, falta acabados exteriores en el 55 por ciento de las fachadas de la torre, cabe hacer la referencia de que aún no se inicia con los trabajos de instalaciones de ningún de los elevadores. Ya existen los espacios para habilitar las áreas de estacionamiento en el área de los sótanos, solo que aún no se dibuja los cajones. Después del recorrido realizado y de lo ya referido se puede considerar un aproximado al 80 por ciento de avance total del desarrollo del proyecto".

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LO INDICADO EN EL APARTADO DE ANTECEDENTE Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION 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** Se siguen aplicando los lineamientos urbanísticos del proyecto maestro autorizado en las Licencias identificadas con los números de expedientes administrativos L-000269-19 y R-000036-21 para el predio con una superficie total de 11,400.00 m2:

Superficie a Dictaminar:	Superficie total del predio sometido a Régimen Horizontal 11,400.00 metros cuadrados				
	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	9,120.00	0.76	8,671.648	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	114,000.00	7.22	82,400.762 (96,991.613 m2 totales - 14590.851 m2 sótano)	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.20	2,280.00	0.24	2,728.352	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10	1,140.00	0.10	1,140.00	Si cumple
Densidad	**410 viv. En Plan maestro		**392 viviendas		Si cumple

- **** La densidad aprobada** esta en base a la superficie total del predio, de acuerdo a lo indicado en el antecedente R-000036-21 Tramite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARÁCTER HABITACIONAL Y DE SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (392 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y HOTEL 172 UNIDADES TIPO SUITES), en la cual describe dentro del Instructivo en el apartado de Considerando fracción IV, De acuerdo a lo referido en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos,

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que a la letra dice: "**Artículo 140....**En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco". Por lo tanto, presenta densidad de 270 viv/0.75Ha. = 360 viv/Ha= 27.77 m2 por vivienda, Superficie 11,400/27.77 =410 viviendas. Las cuales fueron distribuidas de la siguiente manera (Privativa 1 Torre 1 y 2 con 308 unidades de vivienda (153 unidades en Torre 1 y 155 unidades en Torre 2) y **(Privativa Torre 3 con 84 unidades de vivienda)**. Dando un total de 392 viviendas, siendo el área Privativa Torre 3 la solicitada a Someter Bajo Régimen en Condominio Vertical.

- Los lineamientos urbanísticos del proyecto siguen cumpliendo con los que le fueron señalados en antecedentes ya descritos, por consistir la solicitud, en la modificación y regularización ya aludida (se realiza un aumento de metros cuadrados en la Unidad Privativa Torre 3 de 10,733.669 metros cuadrados autorizados a 10,698.024 metros cuadrados modificados y 1,711.991 metros cuadrados por regularizar dando un total de 12,410.015 metros cuadrados como se indica más adelante)

QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO PLAN MAESTRO

ANÁLISIS	DE REQUERIMIENTOS		PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CAJÓN POR CADA		PROYECTO		Total **1138 cajones	CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Locales Comerciales y de Servicio Agrupados	1 cajón por cada	20 m2	776.30	39 cajones		
Hotel (Conforme a lo indicado en el antecedente R-36-21 con número de oficio SEDUE 17436/2021) de fecha 29 de septiembre 2021.)	1 cajón	3 habitaciones	175/3	58 cajones		
Multifamiliar	2.3	vivienda	392*2.3	902 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	999 CAJONES					

** En cuanto al análisis de cajones de estacionamiento para el **área privativa Torre 3**, solicitada se requiere para (Multifamiliar 2.3* 84 unidades de vivienda = **193 cajones**), para (Locales Comerciales de Servicios Agrupados 301 m2 /20 = **15 cajones**) dando un total de requerimiento de **208 doscientos ocho cajones**, de los cuales el proyecto área privativa Torre 3, cuenta con 32 cajones en Planta Arquitectónica Sótano 2, 51 cajones en Planta Arquitectónica Sótano 1 y además de acuerdo a los antecedentes ates descritos cuenta con 129 Cajones en Sótano 1 de la Torre 1 y 2 Aprobados en el (Régimen R-10/22 Torre 1 y 2 para uso exclusivo de Torre 3, repartidos de la siguiente manera (126 cajones en S1 (Torre 1 y Torre 2), 02-dos cajones en S1 (Torre 3) y 01-un cajon en S2 (Torre 3), dando un total de **209 doscientos nueve cajones para el Área Privativa Torre 3**. Por lo anterior el proyecto cumple con el requerimiento de cajones solicitados.

QUINTO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE UNIDAD PRIVATIVA 3:

Datos de la Construcción	
Área Autorizada Unidad Privativa 3:	10,733.669 m2
Área Autorizada A Modificar:	10,698.024 m2
Área por Regularizar:	1,711.991 m2
Total de Construcción:	12,410.015 m2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

Datos del Uso de Edificación

Área Autorizada:	10,733.669	m2
Área Autorizada por Modificar:	10,698.024	m2
Área por Autorizar:	1,711.991	m2
Área de Edificación Total:	12,410.015	m2
Cajones de Estacionamiento:	209 cajones (solucionado en sótano 1 de Torre 1 y 2 y sótano 1 y 2 de Torre 3)	
	2,826.487	m2
M2 Estacionamiento techado:	6,674.16	m2
M2 Estacionamiento techado (S1 de la Torre 1 y Torre 2 y S1 y S2 de Torre 3)		

SEXTO. CUADRO DE METROS CUADRADOS PARA EL ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL PROYECTO MAESTRO

Superficie 11,400 m2				
	EXPEDIENTE CATASTRAL 20-155-953	EXPEDIENTE CATASTRAL 20-155-954	EXPEDIENTE CATASTRAL 20-155-955	TOTAL M2
NIVELES	R-10-22 (TORRE 1 Y 2)	TORRE 3	TORRE 4	
S3		0	2250.002	2250.002
S2		1477.38	2250.002	3727.382
S1	4264.32	2176.339	2172.808	8613.467
LOBBY	3329.12	1281.368	1403.206	6013.694
E1	3274.02	1022.41	1111.278	5407.708
E2	3274.02	1021.74	1111.548	5407.308
E3	3274.02	1021.74	1111.548	5407.308
E4	3274.02	1021.74	1111.548	5407.308
E5	3274.02	1021.74	1111.548	5407.308
E6	3274.02	1021.74	1111.548	5407.308
E7	3305.15	1130.53	1116.966	5552.646
PB AMENIDADES	1377.28	200.526	430.205	2008.011
2	1841.339	12.762		1854.101
3	1839.259			1839.259
4	1839.259			1839.259
5	1839.259			1839.259
6	1839.259			1839.259
7	1839.259			1839.259
8	1839.259			1839.259

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

9	1839.259			1839.259
10	1839.259			1839.259
11	1839.259			1839.259
12	1839.259			1839.259
14	1839.259			1839.259
15	1839.259			1839.259
16	1839.259			1839.259
17	1839.259			1839.259
18	1950.213			1950.213
19	1901.161			1901.161
20	1849.694			1849.694
21	1852.905			1852.905
22	1128.343			1128.343
AZOTEA	96.12			96.12
TOTAL:	68289.391 M2	12410.015 M2	16292.207 M2	96991.613 M2

6.1. Cuadro General de Áreas Privativas de Proyecto Plan Maestro autorizadas en el proyecto de Ventas en Condominio Horizontal.

CUADRO DE INDIVISOS REGIMEN HORIZONTAL				
AREA PRIVATIVA		EXP. CATASTRAL	% INDIVISO	TERRENO
NOMENCLATURA	AREA			
TORRE 1 Y 2	5,990.223	20-155-953	52.55%	5,990.223
TORRE 3	2,589.132	20-155-954	22.71%	2,589.132
TORRE 4	2,820.645	20-155-955	24.74%	2,820.645
TOTAL	11,400.000		100.00%	11,400.000

6.2. Cuadro de Áreas de Construcción de Plan Maestro (previamente autorizado de acuerdo antecedentes):

NOMENCLATURA ANTECEDENTE	M2 AUTORIZADOS (ANTECEDENTE 3 UNIDADES PRIVATIVAS L-000269-19 Y R-000036-21)	M2 AUTORIZADOS (UNIDADES PRIVATIVAS TORRE 1 Y 2 R-000010-22)	M2 AUTORIZADOS (UNIDAD PRIVATIVA TORRE 4 R-000010-22)	NOMENCLATURA MODIFICACION UNIDAD PRIVATIVA 3	M2 AUTORIZADOS UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3	M2 MODIFICADOS (UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3)	M2 POR REGULARIZAR (UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3)	TOTALES UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3
SOTANO 3	2,250.002		2,250.002					
SOTANO 2	2,250.002		2,250.002	SOTANO 2			1,477.38	1,477.38
SOTANO 1	8,620.024	4,264.320	2,172.808	SOTANO 1	2,182.896	2,176.339		2,176.339
PLANTA LOBBY	6,031.531	3,329.120	1,403.206	PLANTA LOBBY	1,299.205	1,281.368		1,281.368



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

ESTACIONAMI ENTO E1	5,390.021	3,274.020	1,111.278	NIVEL E1 (DEPARTAME NTOS)	1,004.723	1,004.723	17.687	1,022.41
ESTACIONAMI ENTO E2	5,390.501	3,274.020	1,111.548	NIVEL E2 (DEPARTAME NTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74
ESTACIONAMI ENTO E3	5,390.501	3,274.020	1,111.548	NIVEL E3 (DEPARTAME NTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74
ESTACIONAMI ENTO E4	5,390.501	3,274.020	1,111.548	NIVEL E4 (DEPARTAME NTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74
ESTACIONAMI ENTO E5	5,390.501	3,274.020	1,111.548	NIVEL E5 (DEPARTAME NTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74
ESTACIONAMI ENTO E6	5,390.501	3,274.020	1,111.548	NIVEL E6 (DEPARTAME NTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74
ESTACIONAMI ENTO E7	5,432.519	3,305.150	1,116.966	NIVEL E7 (DEPARTAME NTOS)	1,010.403	1,010.403	120.127	1,130.53
PLANTA BAJA (AMENIDADES)	2,019.262	1,377.280	430.205	NIVEL AMENIDADES	211.777	200.526		200.526
NIVEL 2	1,841.339	1,841.339		AZOTEA			12.762	12.762
NIVEL 3	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 4	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 5	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 6	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 7	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 8	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 9	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 10	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 11	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 12	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 14	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 15	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 16	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 17	1,839.259	1,839.259						
NIVEL 18	1,950.213	1,950.213						
NIVEL 19	1,901.161	1,901.161						
NIVEL 20	1,849.694	1,849.694						
NIVEL 21	1,852.905	1,852.905						
NIVEL 22	1,128.343	1,128.343						
AZOTEA	96.12	96.120						
TOTAL	95,315.267	68,289.391	16,292.207		10,733.669	10,698.024	1,711.991	12,410.015

SEPTIMO. DESGLOSE DE AREAS DEL AREA PRIVATIVA TORRE 3 A SOMETER AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS VERTICAL.

NOMENCLATURA MODIFICACION UNIDAD PRIVATIVA 3	M2 AUTORIZADOS (UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3)	M2 MODIFICADOS (UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3)	M2 POR REGULARIZAR (UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3)	TOTALES UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 2			1,477.38	1,477.38	Estacionamiento 32-treinta y dos cajones Bodegas 29-veintinueve Escaleras, elevadores, elevador comercio, cisterna, cárcamo, cuarto de bombas, fosa montacargas y cubo de instalaciones
SOTANO 1	2,182.896	2,176.339		2,176.339	Estacionamiento 51-cuarenta y un cajones Escaleras, elevadores departamentos torre 3, cuarto basura, montacargas comercial, andén de servicio, subestación eléctrica, site, baños, administración, contenedores basura, elevador, escalera de comercio y registros
PLANTA LOBBY	1,299.205	1,281.368		1,281.368	05-locales comerciales cada uno con ½ baño y solo Local 5 con terraza de uso exclusivo. Lobby elevadores, elevadores, escaleras, cuarto aseo, baño, área común general, montacargas comercio, gimnasio, sala lounge, sala business, sala lounge cada uno con terraza, baños, lobby doble altura, escalera, elevador de comercio, plazoleta sin techa, terraza común comercial.
NIVEL E1 (DEPARTAMENTOS)	1,004.723	1,004.723	17.687	1,022.41	Departamentos 202 al 212 y 214 (12 Departamentos) Pasillo común residencial, elevadores, escaleras y cubo de instalaciones
NIVEL E2 (DEPARTAMENTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74	Departamentos 301 al 312 y 314 (13 Departamentos) Pasillo común residencial, elevadores, escaleras y cubo de instalaciones
NIVEL E3 (DEPARTAMENTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74	Departamentos 401 al 412 y 414 (13 Departamentos) Pasillo común residencial, elevadores, escaleras y cubo de instalaciones
NIVEL E4 (DEPARTAMENTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74	Departamentos 501 al 512 y 514 (13 Departamentos) Pasillo común residencial, elevadores, escaleras y cubo de instalaciones
NIVEL E5 (DEPARTAMENTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74	Departamentos 601 al 612 y 614 (11 Departamentos) Pasillo común residencial, elevadores, escaleras y cubo de instalaciones
NIVEL E6 (DEPARTAMENTOS)	1,004.933	1,004.933	16.807	1,021.74	Departamentos 701 al 712 y 714 (11 Departamentos) Pasillo común residencial, elevadores, escaleras y cubo de instalaciones
NIVEL E7 (DEPARTAMENTOS)	1,010.403	1,010.403	120.127	1,130.53	Departamentos 801 al 811 (11 Departamentos) Pasillo común residencial, elevadores, escaleras y cubo de instalaciones
NIVEL AMENIDADES	211.777	200.526		200.526	Pasillo, elevadores, escaleras, instalaciones, basura, sink, baños, jardín sin techar, asadores 1 y 2, terraza sin techar y pet park sin techar
AZOTEA			12.762	12.762	Sobre paso de elevadores
TOTAL	10,733.669	10,698.024	1,711.991	12,410.015	MULTIFAMILIAR (84-viv tipo departamento) y 05-cinco LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

OCTAVO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL ÁREA PRIVATIVA TORRE 3

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 3		
ÁREA DE TERRENO		2,589.132 M2
ÁREA NETA PARA EL CONDOMINIO		2,589.132 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA (PRIVADA Y COMUN)		12,410.015 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA (PRIVADA Y COMUN)		2,337.916 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)		7,399.470 M2
ÁREA PRIVADA CUBIERTA		7,358.430 M2
RESIDENCIALES	DEPARTAMENTOS	5,727.100 M2
	TERRAZAS Y/O BALCONES ASIGNADOS	361.640 M2
	BODEGAS PRIVADAS RESIDENCIALES	140.890 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	634.500 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES RESIDENCIALES	40.500 M2
COMERCIALES	LOCALES	453.800 M2
	BODEGAS PRIVADAS COMERCIALES	0.000 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES COMERCIALES	0.000 M2
ÁREA PRIVADA DESCUBIERTA		41.040 M2
RESIDENCIALES	TERRAZAS Y/O BALCONES ASIGNADOS	40.760 M2
COMERCIALES	DUCTOS	0.280 M2
ÁREA TOTAL COMÚN DE USO EXCLUSIVO COMERCIAL ASIGNADO ESPECIFICAMENTE (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)		58.680 M2
TERREZA CUBIERTA		20.800 M2
TERRAZAS DESCUBIERTA		37.880 M2
ÁREA TOTAL COMÚN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)		4,059.824 M2
CUBIERTA		2,975.109 M2
DESCUBIERTA		1,084.715 M2
ÁREA TOTAL COMÚN DE USO EXCLUSIVO COMERCIAL (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)		584.306 M2
CUBIERTA		555.525 M2
DESCUBIERTA		28.781 M2
ÁREA TOTAL COMÚN GENERAL (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)		2,645.651 M2
CUBIERTA		1,500.151 M2
DESCUBIERTAS		1,145.500 M2
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS		121
RESIDENCIALES	DEPARTAMENTOS	84
	BODEGAS RESIDENCIALES	29
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO RESIDENCIAL INDIVIDUALES	3
	LOCALES COMERCIALES	5
COMERCIALES	BODEGAS COMERCIALES	0
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMERCIAL	0
	NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS	
TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS		80
PRIVADOS RESIDENCIALES ASIGNADOS		47
PRIVADOS RESIDENCIALES INDIVIDUALES		3
PRIVADOS COMERCIALES		0
COMUNES DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL		3
COMUNES DE USO EXCLUSIVO COMERCIAL		27
COMUNES GENERALES		0
TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS		0
***126 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y BODEGAS APROBADAS PARA TORRE 3 EN EXP. R10/22 REGIMEN CONDOMINIO VERTICAL TORRE 1 Y 2 + 3 cajones ubicados en Torre 3		136

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 10, 9 de 10 y 10 de 10 de la AUTORIZACIÓN PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL DE AREA PRIVATIVA TORRE 3.

NOVENO. 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 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-PRVC-000160-25, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI N°.000016/26 en fecha 29-veintinueve de Enero del 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes sin número, en el Municipio de la Ciudad de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] para la prolongación Alfonso Reyes deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, por lo cual se indica que en los estudios de Vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

DECIMO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/0003/2026** y dictamen **Lineamientos Técnicos Ambientales-107/25** de fecha 08-ocho días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-PRVC-000160-25**, ubicados en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con el expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se trascriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/130/2026** de fecha a los 13-trece días del mes de febrero del año 2026- dos mil veintiséis, 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. **GME/011/2026** y plano de fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, 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.
- Mediante oficio número oficio **PRT/535/2025** de fecha a los 16- dieciséis días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/069/2026** de fecha a los 22 días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/017/2025** de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

DECIMO PRIMERO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 20-veinte días del mes de mayo de 2025-dos mil veinticinco, Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-281-2025, 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 MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PROYECTO AUTORIZADO EN LA LICENCIA L-269-19 Y R-00036-21 Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y 84 DEPARTAMENTOS, a ubicarse en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, Colonia Mirador Residencial, Monterrey, N.L. expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 22-veintidos días del mes de mayo de 2025-dos mil veinticinco, Folio: IR25-188, Registro Catastral: [REDACTED] 2 en cual la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, emitió los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, el folio IR25-188, contiene el proyecto, LICENCIAS MUNICIPALES DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN TORRE 3 CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PROYECTO AUTORIZADO EN LICENCIAS L-269-19 Y R-00036-21 Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE 5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 84 DEPARTAMENTOS Y AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL MIXTO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (84 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS); ubicado en: MANZANA 155; lote 954; CALLE PROLONGACION ALFONSO REYES No. 1812; COLONIA JURISDICCION MUNICIPIO DE MONTERRY; en el municipio de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED] 2

DECIMO SEGUNDO. OPINION TÉCNICA

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 LAZARO CARDENAS** en donde la Zona se clasifica como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde de acuerdo al apartado de ANTECEDENTE, del presente resolutivo, ya cuenta con autorización de los usos solicitados.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 10 al 10 de 10)** 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 **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (84-OCHENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (05-CINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**.
4. 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.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. 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.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
16. 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.
17. 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.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. 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/0003/2026, del expediente Lineamiento Técnico Ambiental-107/25 de fecha 08-ocho de enero del 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante "la NAE") y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante RPA e IUM):

Generales

1. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
2. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto y Riesgo Ambiental

4. Deberá ejecutar las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, de compensación; y cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el Resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "STELLA BOREAL" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficios Números 3239/SPMARN-IA/19 y 2691/SPMARN-IA/21).
5. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancias contenidas 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 del Estado 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.

Ruido y/o Vibraciones



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

6. 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 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas y de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas (horario para multifamiliares) y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
7. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
8. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o ponga en riesgo su integridad (fracción I, II (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
11. 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).
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
13. 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).

Emisiones al Aire

14. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea, 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).
15. Los establecimientos comerciales que cuentan con patio de maniobras y/o estacionamientos de vehículos deberán contar con un programa de operación de limpieza y mantenimiento permanente, utilizando sistemas y/o mecanismos para evitar provocar la emisión, suspensión y resuspensión de polvo y de partículas a la atmósfera utilizando mecanismos de barrido aspirado, manual o mecánico o barrido húmedo (numeral 8.1.1.2 inciso a) de la NAE).
16. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
18. Deberá contar con registro de las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de locales comerciales, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
19. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición. (artículo 66 del RPA e IUM).
20. 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 Sólidos

21. Los locales comerciales y de servicios deberán de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado. (artículos 168 en especial fracción III de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
22. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

23. 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).
24. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen (artículos 172 y 172 Bis de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
25. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12 árboles nativos con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), 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, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 569-quinientos sesenta y nueve árboles, y debido los cajones están bajo construcción, se repusieron (en la licencia anterior L-269-19) 731 árboles encinos de 2 pulgadas al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

Imagen Urbana

27. 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.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

- c) **La Dirección de Proyectos Técnicos de la En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio PRT/535/2025, de fecha 16 de octubre del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe.**
 1. En cuanto a lo estructural, **presenta la información requerida**, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 2. Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 3. Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 4. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 5. La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado 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 analizar por esta dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
 6. 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, el 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, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

7. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

d) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio PRT/130/2026, de fecha 13-trece de febrero del 2026-dos mil veintiséis, 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 10 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, Nuevo León, 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 13 de mayo del 2025, en el cual 6 arquitecto con maestría en ciencias con especialidad en ingeniería de tránsito con cédula profesional 6720945, manifiesta ser el 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 presenta antecedentes autorizados. El nuevo proyecto presentado a revisión presenta modificaciones en su zona de estacionamiento correspondiente a la torre 3, con respecto a los antecedentes autorizados, por lo que se procede a una nueva revisión en materia vial.
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 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 podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 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-STPS-2016 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 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) al desarrollo, 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

- 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, su funcionamiento debe ser continuo 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.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá 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 del municipio de Monterrey.
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 del municipio de Monterrey.
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, pasillos de circulación 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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

- 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 Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- 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 da 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 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 para el 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 apercibir 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.

- e) En materia de Movilidad deberá de respetar lo indicado en el oficio No. GME/011/2026, de fecha 12 doce de enero de 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

35/43

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tanto horizontal como vertical de la avenida Alfonso Reyes, en el tramo comprendido entre Av. Lázaro Cárdenas y Paseo del Acueducto, tal como se indica en el plano autorizado correspondiente.
2. El solicitante se compromete a la modernización del sistema semafórico de la intersección de las avenidas Alfonso Reyes y Paseo del Acueducto, lo cual incluye suministro e instalación de la semaforización peatonal y la modernización de lo correspondiente al vehicular, de acuerdo a lo indicado en el plano autorizado; incluye canalización, nuevas bases necesarias y todo lo requerido para su instalación, puesta en marcha y correcta operación.
3. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] 2 con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León y tal como se indican en el plano autorizado.
4. 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.
5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
6. 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.**

f) En cuanto a Geología deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/017/2025 de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia **GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el [REDACTED] 6 (Cédula Profesional: 345343) para el Estudio de Mecánica de Suelos, el [REDACTED] 6 (Cédula Profesional: 191136) para el Estudio Geológico, Estudio Geofísico y el [REDACTED] 6 (Cedula Profesional: 5837367) Análisis de Estabilidad de Taludes.
- o De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 10.20m., por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*
- o Adicionalmente, se deberá seguir las siguientes recomendaciones generales:
 - El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
 - Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

- Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.
- Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
- El nivel del desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato de roca sana.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas.
- En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir 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.

La presente se circunscribe a los aspectos en materia GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA y queda vinculado 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 sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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.

- g) **En cuanto a Hidrología deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/069/2026 de fecha a los 22-veintidos días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiseis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de HIDROLOGIA correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender lo siguiente:

Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177,187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 039/CIG/2026 de fecha 15 de enero de 2026 (se anexa oficio) en donde se mencionan los siguientes aspectos generales:

- o *En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.*
- o *Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.*
- o *Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.*
- o *Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.*
- o *Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.*
- o *Se prohíban bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.*
- o *Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.*

Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los [REDACTED] ⁶ (Cédula Profesional 1117527) y el [REDACTED] ⁶ (Cédula Profesional 8291284) en el estudio presentado.

Adicionalmente se deberán de tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:

- o Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- o Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- o Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- o Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- o Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

- o Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá aperebrir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos HIDROLOGICOS y queda vinculado 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 sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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, Nuevo León, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo

h) La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emitió dictamen mediante oficio opinión técnica en materia de Hidrológico, el cual señala lo siguiente:

Bajo el oficio número **039/CIG/2026**, fecha 15-quince de enero del 2026-dos mil veintiseis, de la Dirección del Centro de Información Geoespacial de la Subsecretaría de Planeación, emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto por lo anterior el proyecto presentado:

- I. Una vez realizada la revisión del expediente técnico allegado a la solicitud de opinión de la licencia con expediente administrativo municipal L-PRVC-160-25, la Secretaria opina a favor de viabilidad de Caso analizado siempre que, se considere lo que a continuación se indica:
 - a) Que se indique la referencia del valor de los coeficientes de escurrimiento utilizados para la estimación de los gastos por el método racional americano.
- II. Ante esto se le recomienda a la Autoridad Municipal, que considere las características puntuales señaladas para cada apartado del expediente técnico, a fin de complementar de manera satisfactoria el expediente antes mencionado. Estas características se indican a manera de guía, a fin de que se realicen los análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de medidas de mitigación de manera justificada y apropiada para el caso en particular; por lo que no será necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para nuevo análisis ante la Secretaria. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaria de la información que se actualice, si la Autoridad Municipal así lo considere necesario.

Esta opinión se otorgada sin perjuicio de lo acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, de quien es la atribución de otorgar o negar esta solicitud, en los términos que dispone la fracción XII del Artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: *“Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptible o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la*

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en la autorización de construcción y fraccionamiento”, por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.

- Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 de junio 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y atropogénicos.

Las anteriores condiciones, se emiten con fundamento en los artículos señalados en el cuerpo del presente oficio. Además que tal como se establece en el artículo 10, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente se emite con la finalidad de asesorar a los municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorguen en las zonas de riesgo. Además de que, conforme al diverso 11, fracción XXVIII, del mismo ordenamiento, queda a cargo de los Municipios promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y atropogénicos.

i) 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
- Control 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).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026**

- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

j) En materia de seguridad:

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 20-veinte días del mes de mayo de 2025-dos mil veinticinco, Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-281-2025, 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 MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PROYECTO AUTORIZADO EN LA LICENCIA L-269-19 Y R-00036-21 Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y 84 DEPARTAMENTOS, a ubicarse en la Avenida Prolongación Alfonso Reyes número 1812, Colonia Mirador Residencial, Monterrey, N.L. expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 22-veintidos días del mes de mayo de 2025-dos mil veinticinco, Folio: IR25-188, Registro Catastral: **2** en cual la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, emitió los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, el folio IR25-188, contiene el proyecto, LICENCIAS MUNICIPALES DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN TORRE 3 CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PROYECTO AUNTORIZADO EN LICENCIAS L-269-19 Y R-00036-21 Y

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25

OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE 5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 84 DEPARTAMENTOS Y AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL MIXTO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (84 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (5 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS); ubicado en [REDACTED] CALLE PROLONGACION ALFONSO REYES No. 1812; COLONIA JURISDICCION MUNICIPIO DE MONTERREY; en el municipio de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED]

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza la **AUTORIZACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (CONSISTENTE EN LA REGULARIZACIÓN Y MODIFICACION DE PROYECTO DE LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (84 OCHENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 05- CINCO LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS PARA SOMETER A AUTORIZACIÓN EL PROYECTO DE VÉNTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA LA UNIDAD PRIVATIVA TORRE 3**, respecto del inmueble ubicado en la **PROLONGACIÓN ALFONSO REYES NÚMERO 1812, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] en la totalidad de la superficie de terreno de **2,589.132** metros cuadrados, con una construcción total de **12,410.015** metros cuadrados, de los cuales cuenta con un área autorizada de uso de construcción y uso de edificación de **10,733.669** metros cuadrados, área autorizada por modificar de **10,698.024** y un área por regularizar de construcción y uso de edificación de **1,711.991** metros cuadrados.

SEGUNDO. Así mismo se autorizan las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, y demás información gráfica que se encuentran insertos en los planos anexos. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de acuerdo al artículo 319 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

TERCERO. El interesado, podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías, es decir, para la terminación de obras, por lo que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-PRVC-000160-25
OFICIO NÚMERO: SDU/01112/2026

elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

F.T.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

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

SCS/OCRA/JEGH/GIM/dde/JERC

Siendo las 4:24 horas del día 29 del mes de Abril del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Jessica Trinidad Montes Dorantes en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.


EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Pérez Delgado
FIRMA: [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Jessica T. Montes Dorantes
FIRMA: [Signature]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000160-25
	Fecha de Clasificación	15 de Mayo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 05-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Nombre, 7. Número de Fianza, 8. Número de Póliza
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.