



INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO REGIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, (FIDEICOMISO 851-02578).

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis. -----
-**VISTO**, el expediente administrativo **L-PRVC-000296-25**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis de setiembre del año del año 2025-dos mil veinticinco, por la C. Carmen Patricia Tirado Maldonado en representación de **Banco Regional Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, (Fideicomiso 851-02578)**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 19,159.54 metros cuadrados, y a través de la cual se pretende obtener la **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (940 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), HOTEL 4 ESTRELLAS (152 HABITACIONES), COMERCIO (24 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

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

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

- Presenta solicitud oficial al trámite de **AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (940 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), HOTEL 4 ESTRELLAS (152 HABITACIONES), COMERCIO (24 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO**, firmada por la C. Carmen Patricia Tirado Maldonado, Delegado Fiduciario de Banco Regional Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, (Fideicomiso 851-02578) en su carácter de propietario, del predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos Aprobados (01 de 30 al 30 de 30), con número de oficio SDU/00420/2026 de fecha 03-tres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, con el expediente administrativo L-USDE-000276-25-02, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible **AUTORIZO**, la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (940-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS -HOTEL 4 ESTRELLAS (152 HABITACIONES) Y COMERCIO (24-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en

el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie total de 19,159.54 metros cuadrados y un área de construcción de 147,840.86 metros cuadrados.

c) Plano de proyecto de ventas en condominio;

- En cuanto al plano de Proyecto de Ventas en Condominio, éste requisito se subsana, toda vez que el presente trámite solicita la autorización presentando 3-tres juegos de Planos para aprobación en membrete oficial correspondientes la AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (940 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), HOTEL 4 ESTRELLAS (152 HABITACIONES), COMERCIO (24 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO, en el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600. Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie total de 19,159.54 metros cuadrados y un área de construcción de 147,840.86 metros cuadrados.

d) Programa y presupuesto de obra;

- Presenta Programa y Presupuesto de Obra por la cantidad de \$754,748,149.45 (setecientos cincuenta y cuatro millones setecientos cuarenta y ocho mil, ciento cuarenta y nueve pesos 45/100 M.N.), de fecha del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis.

e) Título que acredite la propiedad del predio;

- Presenta copia certificada de [REDACTED] 3 en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 16-dieciséis días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, referente a un CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, que otorgan las siguientes partes: por una Parte, las Sociedades denominadas: Inmobiliaria y Constructora Albino, S.A. de C.V., TRAZZO Urbano Internacional, S.A. de C.V. y Buró Constructivo, S.A. de C.V. como Fideicomitentes y Fideicomisarias, y por otra parte con carácter de **Fiduciaria Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero (Fideicomiso 851-02578)**; del inmueble con superficie de 19,159.540 metros cuadrados , ubicado en Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo la Inscripción [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, en fecha 13-trece días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, referente a EL CONVENIO DE ADHESIÓN Y TERCER MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO 851-02578, que celebran Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario; Inmobiliaria y Constructora Albino, S.A. de C.V., TRAZZO Urbano Internacional, S.A. de C.V. y Buró Constructivo, S.A. de C.V. como Fideicomitentes y Fideicomisarias; y ST Urbanismo, S.A. de C.V. como Fideicomisaria en Segundo Lugar, y por último, **Especialidades y Servicios Industriales, S.A. de C.V. quien a partir del presente CONVENIO adquiere el carácter de Fideicomitente - Fideicomisario "D"**; respecto al inmueble con superficie de 19,159.540 metros cuadrados, ubicado en Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3



3

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

- Presenta Certificado de Gravámenes de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el cual el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, Octavo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, CERTIFICA que la propiedad inscrita a favor de Banco Regional Sociedad Anónima. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, bajo el

3

registra en su margen: Gravamen del predio planta Termoelectrica de superficie 19,159.540 metros cuadrados, recibido el día 22-veintidós del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, donde se Hipotecó por \$690,000,000.00 (seiscientos noventa millones de pesos 00/100 m.n.) a favor de "Banco Santander México", Sociedad Anónima; y constancia Vigente de Convenio Modificatorio de Gravamen, en Monterrey, Nuevo León en fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, por medio de la Escritura 182,2023 de la Notaría 129, donde se celebró una Ampliación del Crédito de Apertura de Crédito Simple, para completar un monto total por la cantidad de \$960,999,474.64 m.n. (novecientos sesenta millones, novecientos noventa y nueve mil, cuatrocientos setenta y cuatro pesos 64/100 m.n.). sobre el predio con superficie de 19,159.540 metros cuadrados. Inscrito bajo el

3

- Presenta copia simple de en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 4-cuatro días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en donde compareció la C. Carmen Patricia Tirado Maldonado representante Legal de Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero; actuando por cuenta y orden del Fideicomiso 851-02578, mediante Carta de Anuencia de Régimen en Condominio dirigida a "Banco Regional, S.A. I.B.M. Grupo Financiero del Fideicomiso 851-02578 de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el "Banco" no tiene inconveniente en que el inmueble fideicomitado, ubicado sobre el Predio Planta Termoeléctrica, Municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie de 19,159.540 metros cuadrados (diecinueve mil ciento cincuenta y nueve metros, quinientos cuarenta decímetros cuadrados), ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 2 sea sometido al Régimen de Propiedad en Condominio, conforme a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nuevo León.

- Presenta copia simple de en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 04-cuatro días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado, en donde ratifica en donde los C.C. Roberto David Morales Pérez y Aurora Alejandra Fonseca Barraza Representantes Legales de Banco Santander México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México manifiestan que tienen celebrado con el Fideicomiso para el Desarrollo Inmobiliario identificado con el número 851-02578, en su carácter de Acreditada un contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria en primer Lugar y Grado y Obligación Solidaria en donde la acreditada construyó Hipoteca a favor del "Banco Santander México, S.A." sobre el predio Planta Termoeléctrica, Municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie de 19,159.540 metros cuadrados, como garantía del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del contrato de crédito, por lo que no tenemos inconveniente en que se lleva a cabo la Constitución del Régimen en Propiedad en Condominio, sobre el inmueble identificado anteriormente.

g) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus

obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;

- Mediante escrito presentado ante esta Secretaría con fecha de su presentación el día 03-tres días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, que suscribe la C. Carmen Patricia Tirado Maldonado, Apoderada con Dominio de Banco Regional S.A. I.B.M. Grupo Financiero, quien manifiesta la intención de su representada de entregar fianza suficiente a favor del Municipio, por la cantidad de **\$588,703,556.57** (quinientos ochenta y ocho millones, setecientos tres mil, quinientos cincuenta y seis pesos 57/100 M.N.), con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones para las obras autorizadas del Proyecto Ejecutivo y/o Licencia de Construcción con número de expediente administrativo L-PVRC-000296-25.

- Mediante Oficio número SDU/0206/2026 de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por esta Secretaría, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción, siendo notificado al C. Gustavo Marcos Marcos, con un monto a garantizar de **\$588,703,556.57** (quinientos ochenta y ocho millones, setecientos tres mil, quinientos cincuenta y seis pesos 57/100 M.N.). Lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VI inciso g), y fracción VII de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Mediante escrito recibido ante esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, la C. Carmen Patricia Tirado Maldonado en el carácter de Apoderada Legal de Banco Regional S.A.I.B.M. Banregio Grupo Financiero, División Fiduciario, manifiesta haber dado cumplimiento al oficio SDU/0206/2026 de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, allegando la **Póliza de Fianza Número 4** expedida mediante folio 2182374.

- Presenta Póliza de Fianza original, emitida por DORAMA, Institución de Garantías, S.A., identificada mediante número **4** expedida mediante folio 2182374, con fecha de expedición 05-cinco días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, por un monto de **\$588,703,556.57** (quinientos ochenta y ocho millones, setecientos tres mil, quinientos cincuenta y seis pesos 57/100 M.N.) a favor del Municipio de Monterrey Nuevo León y/o Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, N.L.

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical, denominado "NOVUS", localizado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de 19,159.54 metros cuadrados.

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 400D-1438 con fecha de pagado a los 16-dieciseis días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2026-dos mil veintiséis, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

j) Pago de los derechos correspondientes; y

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

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



• Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en esta Ciudad, referente a la CONSTITUCIÓN DE UNA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE que se denominará Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, en Monterrey, Nuevo León, registrada bajo e [REDACTED]

• Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 6-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, referente a la MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, a fin de modificar la denominación del Banco, para quedar como Banco Regional de Monterrey Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio mediante el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]

• Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; en donde la Institución denominada Banco Regional Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, otorga la DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS a favor de los C.C. Carmen Patricia Tirado Maldonado y José Manuel Lemus Galindo, como delegados Fiduciarios con firma "A" con facultades de Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General de Administración, Poder General de Dominio, Poder General Cambiario para otorgar y suscribir títulos a crédito los cuales pueden ejercer de forma individual, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]

• Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de México, en fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe de Miguel Alessio Robles, Notario 19-diecinueve, referente a los PODERES otorgados por "Banco Santander México", S.A., I.B.M., Grupo Financiero Santander México otorga a la C. Aurora Alejandra Fonseca Barraza poder General para administrar bienes con categoría "B" donde deberá ejercitarse en forma mancomunada por dos de los apoderados de la sociedad, que se expide para uso indistinto de los Apoderados, a fin de que sirva de constancia, va en 24-veinticuatro hojas cortejadas y corregidas, en la Ciudad de México en fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho.

• Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de México, a los 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Marco Antonio Ruiz Aguirre, Titular de la Notaría Número 229-doscientos veintinueve de la Ciudad de México, en donde "Banco Santander México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, acuerda el nombramiento de la C. Ana Karen Peinado Moreno como Delegado Fiduciario de la Sociedad, con Poder General para Administrar los bienes y negocios entregados en Fidelcomiso a la Institución Fiduciaria, Poder General para ejercer Actos de Dominio, facultad para otorgar poderes especiales o generales, entre otros; otorga también a al C. Roberto David Morales Pérez poder General para Actos de Administración, la cual fue expedida en la Ciudad de México en fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

- Presenta copia simple de [REDACTED] ³ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos en fecha 06-seis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en donde la Sociedad denominada "Especialidades y Servicios Industriales" S.A. de C.V. hace constar la PROTOCOLIZACIÓN EN FORMA TEXTUAL DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, celebrada a los 09-nueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en donde se APRUEBA LA COMPRAVENTA DE ACCIONES a favor de los C.C. Gustavo Daniel Marcos Marcos, Ardían Marcos Marcos y Gustavo Marcos Marcos como nuevos propietarios y en donde se designa como Administrador Único al C. Gustavo Daniel Marcos Marcos con las siguientes facultades: Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para ejercer Actos de Dominio, Poder general para otorgar y suscribir toda clase de títulos de crédito, entre otros; Así también como Apoderado de la Sociedad al C. Edgar Ochoa Santos donde se aprueban los siguientes poderes: Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Poder General Amplísimo para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración en asuntos de Carácter Fiscal y se designa como Delegados Especiales a los C.C. **Gustavo Daniel Marcos Marcos, Ardían Marcos Marcos y Gustavo Marcos Marcos**. La cual se encuentra Inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 19678, en fecha 15-quinze días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copia simple de [REDACTED] ³ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en donde la C. María del Roble Galván Kruger, actuando por cuenta y orden del Fideicomiso 851-02578, en su carácter de Delegado Fiduciario de la Institución Banco Regional S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria, otorga PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, SIN FACULTADES PARA DELEGAR O SUSTITUIR, a favor de los C.C. **Gustavo Marcos Marcos, Fernando Castro Armas, David Ulises Rivera Reyes, Juan Antonio Nava Ortiz y Juan Antonio González Amaya**.

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Carmen Patricia Tirado Maldonado**, con número [REDACTED] ⁵ (Delegado Fiduciario con Poder de Dominio de Banco Regional S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Gustavo Marcos Marcos**, con número [REDACTED] ⁵ (Apoderado Legal de la Institución Banco Regional S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso 851-02578 y Delegado especial de la Sociedad denominada "Especialidades y Servicios Industriales" S.A. de C.V.).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Juan Antonio González Amaya**, con número [REDACTED] ⁵ (Apoderado Legal de la Institución Banco Regional S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso 851-02578).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Juan Antonio Nava Ortiz**, con número [REDACTED] ⁵ (Apoderado Legal de la Institución Banco Regional S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso 851-02578).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Roberto David Morales Pérez**, con número [REDACTED] ⁵ (Apoderado Legal de "Banco Santander México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Fideicomiso 851-02578).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Aurora Alejandra Fonseca Barraza**, con número [REDACTED] ⁵ (Apoderado Legal de "Banco Santander México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Fideicomiso 851-02578).



- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Edgar Ochoa Santos**, con número **5** (Apoderado de la Sociedad denominada "Especialidades y Servicios Industriales" S.A. de C.V.).

2. OTROS DOCUMENTOS ANEXOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones recibo expedido AyD- Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones en **1** con el período de facturación del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, el cual se encuentra vigente en su ingreso.
- Allega 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores del predio impresas a color.
- Allega documentación en formato digital mediante USB.
- Presenta registro de Construcción de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, con folio número 2002125822.

3. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Instructivo, un juego de planos Autorizados (01 de 30 al 30 de 30), con número de oficio SDU/00420/2026 y expediente administrativo L-USDE-000276-25-02 de fecha a los 03-tres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades de Vivienda tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados en una Zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) con densidad y Lineamientos Urbanísticos Libres para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2** el cual tiene una superficie de 19,159.54 metros cuadrados y una construcción total de **147,840.86** metros cuadrados.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), y b), 148 fracción I, 308 fracción VII, 319 fracciones VI, VII y 402, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 3, inciso a), 12 fracciones I, y II, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3, 15 fracción I, 36, 39, 47, 48, 49, 73, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Zonificación y Compatibilidad de Uso de Suelo. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto, 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO dando frente a la Avenida Francisco I. Madero clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO; predio el cual cuenta con Instructivo y Planos Aprobados (01 de 30 al 30 de 30), bajo el oficio

SDU/00420/2026 de fecha 03-tres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, dentro del expediente administrativo L-USDE-000276-25-02, mediante el cual, se aprueba la Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades Tipo Departamentos), Servicios -Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizado, respecto al predio en cuestión, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en esa virtud, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"...QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación..."**; señalando el Transitorio Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo siguiente: **"...Noveno. Las autorizaciones, licencias o permisos otorgados con anterioridad a la presente Ley quedarán vigentes por el plazo que fueron expedidas..."**; y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: **"...ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento..."**; resultando de esta manera procedente la presente solicitud.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a la verificación ocular realizada en fecha 23-veintitrés días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón personal adscrito a esta Secretaría, al momento de la visita se pudo constar que:

- *"Mediante recorrido por el interior del predio se logra observar avance constructivo del proyecto, verificando que el mismo se compone por Torre I con 39 niveles, la cual se encuentra terminada y libre de obra gris, Torre II presenta 8 niveles de avance, así como los 6 niveles de estacionamiento entre la Torre I y Torre II y 3 niveles de estacionamiento de la Torre de Hotel.*
- *Se verifica que la Torre I presenta un avance constructivo del 97 %, la Torre II presenta un 25% de avance, la Torre III no presenta ningún avance en su construcción, el avance constructivo que presenta la Torre del Hotel es de un 20% y un 20% correspondiente a área de estacionamiento. Presentando un avance total del proyecto de 35 %.*
- *Se observa avance de obra en parte de los niveles de estacionamiento; no observando niveles de estacionamiento completos con cajones marcados de acuerdo a plano del proyecto anexo.*
- *Debido al porcentaje de obra avanzado; no se observan áreas ajardinadas de acuerdo a plano de proyecto anexo.*
- *Se anexa reporte fotográfico del inmueble".*

CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO.

Datos de la Construcción

Construcción Autorizada: 147,840.86 m2
Total de Construcción: 147,840.86 m2

Datos de la Edificación:

Total de Edificación Autorizada: 147,840.86 m2
Cajones de Estacionamiento: 1,300 cajones de estacionamiento

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

NIVEL	M2 AUTORIZADOS L-USDE-000276-25- 02	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
-------	---	-------------	-------------------



PLANTA BAJA	9,820.59	9,820.59	Lobby Torre I: Sala de Espera, Paquetería Buzón, Kids Room, Terraza Doble altura, SSH, SSM, Gimnasio, Arcade Room, Salón Lounge, Sport Bar/Lounge, Buffer de Mudanzas, Elevadores, 2 Escaleras, Terraza techada; Propuesta Suavizador, Basura Departamentos, Basura Comercio, Lobby Hotel, 15 Locales Comerciales, 214 Cajones de Estacionamiento, 10 mini bodegas, Caseta de acceso, Acometida Eléctrica, Área CFE, Área de Carga y Descarga, Servicios, Contenedores de Basura, Bodega de Comercio, Bodega Residencial, Área de Servicios, Máquinas y Mantenimiento, Elevadores y escaleras de Torre II, Lobby General, terraza doble altura, Oficina Administrativa Privada 1, Lobby Torre III, Escaleras y Elevadores Torre III, Contenedores de basura, rampas de acceso a niveles superiores de estacionamiento.
NIVEL 2	11,035.48	11,035.48	Oficina Administración Torre I: 2 escaleras de acceso, Elevadores, Escaleras y Elevadores de Hotel, 134 mini Bodegas, 9 Locales Comerciales, Escaleras de Elevadores, Elevadores y escaleras de Torre II: SSH, SSM, Elevadores y 2 Escaleras de Torre III: 2 Rampas de acceso a Estacionamiento, 192 Cajones de Estacionamiento
NIVEL 3	10,618.01	10,618.01	Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos Torre I: 7 Departamentos, 236 Mini Bodegas, Escaleras y Elevadores de Hotel, Escaleras y Elevadores Torre II: Elevadores y 2 Escaleras Torre III: 2 Rampas de Acceso a estacionamiento, 220 Cajones de estacionamiento.
NIVEL 4	10,623.81	10,623.81	Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos Torre I: 7 Departamentos, 236 Mini Bodegas, Escaleras y Elevadores de Hotel, Escaleras y Elevadores Torre II: Elevadores y 2 Escaleras Torre III: 2 Rampas de Acceso a estacionamiento, 220 Cajones de estacionamiento.
NIVEL 5	10,624.82	10,624.82	Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos Torre I: 7 Departamentos, 224 Mini Bodegas, Escaleras y Elevadores de Hotel, Escaleras y Elevadores Torre II: Elevadores y 2 Escaleras Torre III: 2 Rampas de Acceso a estacionamiento, 220 Cajones de estacionamiento.
NIVEL 6	9,350.47	9,350.47	Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos Torre I: 7 Departamentos, 105 Mini Bodegas, Escaleras y Elevadores de Hotel, Escaleras y Elevadores Torre II: Elevadores y 2 Escaleras Torre III: 2 Rampas de Acceso a estacionamiento, 234 Cajones de estacionamiento.
NIVEL 7	3,865.62	3,865.62	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 5 Departamentos, Terraza Descubierta y Alberca; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 5 Departamentos, Amenidades: 2- Salón Longe, Kareoke Room, Arcade, Gimnasio, SSH, SSM, 2 Terraza Descubierta, alberca Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 5 Departamentos, área de amenidades, Terraza Descubierta y Alberca; Hotel: Escaleras y Elevadores de acceso, Amenidades, cocina, comedor, SSH, SSM,; Terraza descubierta
NIVEL 8	3,220.04	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio
NIVEL 9	3,220.04	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio
NIVEL 10	3,220.04	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos;






OFICIO No. SDU/01223/2026
EXP. ADM: L-PRVC-000296-25

NIVEL 23	2,456.50	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 24	2,456.50	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 25	2,456.50	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 26	2,456.50	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 27	2,456.50	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 28	2,456.50	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 29	2,456.50	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 30	2,456.39	2,456.39	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 31	2,456.39	2,456.39	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 32	2,456.39	2,456.39	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 8 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 33	2,456.39	2,456.39	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 34	2,468.41	2,468.41	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 35	1,717.00	1,717.00	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: cubo de Elevadores y escalera de acceso a terraza; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 36	1,735.52	1,735.52	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: cubo de Elevadores y escalera; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 37	1,633.17	1,633.17	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos.

NIVEL 38	1,641.75	1,641.75	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos.
NIVEL 39	862.6	862.6	Torre I: Escaleras de acceso, bodega y azotea; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos.
NIVEL 40	857.56	857.56	Torre I: Escaleras de acceso, cuarto de máquinas de elevadores; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos.
NIVEL 41	808.28	808.28	Torre III: Elevadores y 2 Escaleras de acceso, 9 Departamentos.
NIVEL 42	69.85	69.85	Torre III: Elevadores y 2 Escaleras de acceso a Terraza
NIVEL 43	97.94	97.94	Torre III: Sobrepaso de Elevadores y 2 Escaleras
TOTAL	147,840.86	147,840.86	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (940-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS -HOTEL 4 ESTRELLAS (152 HABITACIONES) Y COMERCIO (24-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)

SEXTO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA DEL TERRENO DEL CONDOMINIO	19,159.54	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	147,840.86	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	22,216.82	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	93,522.74	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA:	91,240.64	M2
LOCALES COMERCIALES	2212.44	m2
HOTEL	7575.45	m2
BODEGAS	1858.28	m2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	10450.96	m2
OFICINA ADMINISTRATIVA	163.61	m2
TORRE I		
DEPARTAMENTOS	22,879.52	m2
CAJONES ASIGNADOS A DEPARTAMENTOS	6,075.00	m2
BODEGAS ASIGNADAS A DEPARTAMENTOS	950.40	m2
OFICINA	94.49	m2
TORRE II	17,609.65	m2
TORRE III	21,370.84	m2
ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA	2,282.10	M2
HOTEL	1,043.56	m2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	1,238.54	Cant.
ÁREA TOTAL COMÚN <u>EXCLUSIVA DE TORRE I</u>	10,786.68	M2
CUBIERTA	8,095.78	M2
DESCUBIERTA	2,690.90	M2
ÁREA TOTAL COMÚN <u>EXCLUSIVA DE TORRE II</u>	8,109.30	M2
CUBIERTA	6,107.52	M2
DESCUBIERTA	2,001.78	M2
ÁREA TOTAL COMÚN <u>EXCLUSIVA DE TORRE III</u>	9,453.00	M2
CUBIERTA	7,288.37	M2



DESCUBIERTA	2,164.63	M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DE HOTEL	528.44	M2
CUBIERTA	528.44	M2
ÁREA TOTAL COMÚN DE TODO EL CONDOMINIO	47,657.52	M2
CUBIERTA	34,580.11	M2
DESCUBIERTA	13,077.41	M2
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS	2,370	Cant.
LOCALES COMERCIALES	24	Cant.
HOTEL	1	Cant.
BODEGAS	632	Cant.
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	771	Cant.
OFICINA ADMINISTRATIVA	1	Cant.
TORRE I DEPARTAMENTOS	330	Cant.
TORRE I OFICINAS	1	Cant.
TORRE II DEPARTAMENTOS	270	Cant.
TORRE III DEPARTAMENTOS	340	Cant.
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1,300	Cant.
CAJONES ASIGNADOS A DEPARTAMENTOS	376	Cant.
CAJONES ASIGNADOS A HOTEL	50	Cant.
CAJONES PRIVADOS INDIVIDUALES	771	Cant.
CAJONES COMUNES	103	Cant.
CAJONES CUBIERTOS TOTALES	1,184	Cant.
CAJONES DESCUBIERTOS TOTALES	116	Cant.

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, (27 de 34 al 34 de 34) de la AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (940 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), HOTEL 4 ESTRELLAS (152 HABITACIONES), COMERCIO (24 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO AUTORIZADO.

Por lo expuesto y fundado, una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracción VII, 319 fracciones VI, 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 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, se:

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA EL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (940 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS), HOTEL 4 ESTRELLAS (152 HABITACIONES), COMERCIO (24 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), Y GARANTÍA SUFICIENTE PARA PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para la totalidad de la superficie de terreno de **19,159.54** metros cuadrados, y una construcción total de **147,840.86** metros cuadrados, respecto del predio

ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 y con número de Expediente Administrativo L-PRVC-000296-25.

La Póliza [REDACTED] 4 expedida mediante folio 2182374, de fecha 05 de marzo de 2026, que quedó descrita en esta determinación, deberá mantenerse vigente hasta en tanto se realice la terminación de la totalidad de las obras aprobadas en el proyecto ejecutivo, arquitectónico o licencia de construcción del presente expediente administrativo, con relación al inmueble de Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 materia de esta resolución; lo anterior con base en el artículo 319, fracción VI, inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

TERCERO. 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.

CUARTO. Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en la aprobación emitida en el expediente administrativo No. L-USDE-000276-25-02 de fecha 03-tres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis. que quedó descrita en el cuerpo de esta determinación.

QUINTO. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de acuerdo al artículo 319 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO No. SDU/01223/2026
EXP. ADM: L-PRVC-000296-25

NOVENO. Con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

F. G. M.

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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

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

Scs/Ocra/Jegh/Nggc/Gadr

Siendo las 12:23 horas del día 01 del mes de junio del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Gustavo Morin, en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Paz Delgado
FIRMA: [Firma]
IDENTIFICACION: 247614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

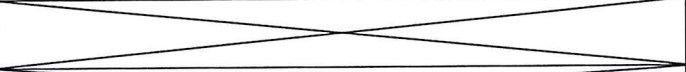
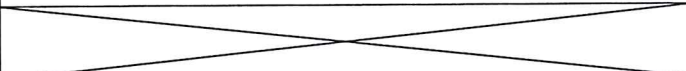
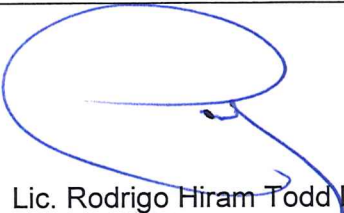
NOMBRE: Gustavo Morin
FIRMA: [Firma]
IDENTIFICACIÓN: 5

24749

ORIGINAL EN USO MONTERREY

MTY
16
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000296-25
	Fecha de Clasificación	15 de Julio 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 07-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de Poliza, 5. Credencial de Elector
	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.