



OFICIO No. SDU/02544/2026
EXP. ADM: L-PRVC-000326-25

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE PLAZA
COMERCIAL ALBATROSS CHURUBUSCO, S.A.P.I. DE C.V.**

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 21-veintiún días del mes de julio del año 2026-dos mil veintiséis. -----
---VISTO, el expediente administrativo **L-PRVC-000326-25** formado con motivo de la solicitud presentada el 08-ocho de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, por el C. Rodrigo Montalvo Galindo en representación legal de **PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CHURUBUSCO, S.A.P.I. DE C.V.**, propietaria, del inmueble ubicado en: La Avenida Churubusco, Número 933, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con una superficie de 1500.79 metros cuadrados; solicitud la anterior a través de la cual se pretende obtener la **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA COMERCIO (60 SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS) Y GARANTÍA SUFICIENTE**, en la totalidad de la superficie de terreno 4,379.00 metros cuadrados, 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 del proyecto de ventas en Condominio, 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** de trámite firmada por el C. Rodrigo Montalvo Galindo, en su carácter de apoderado legal de **PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CHURUBUSCO, S.A.P.I. DE C.V.**, propietario del predio ubicado en Avenida Churubusco número 933, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA COMERCIO (60 SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS) Y GARANTÍA SUFICIENTE**.

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

- Presenta copia simple de instructivo y planos (1 de 2 al 2 de 2) con número de Oficio SEDUSO/23147/2023, de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés con expediente administrativo L-000008-20, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó las **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (51-CINCUENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ASIGNACION DE NUMERO OFICIAL 933**, en el predio ubicado en la Avenida Churubusco, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 4,379.00 metros cuadrados y una construcción por construir de 7,999.46 m2.

28676

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

• Presenta copia simple de instructivo y planos (1 de 2 al 2 de 2) con número de Oficio SDU/02761/2025, de fecha 07-siete días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco con expediente administrativo L-USDE-000099-25, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA COMERCIO (DE 51 A 60 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el predio ubicado en la Avenida Churubusco. Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 4,379.00 metros cuadrados con una construcción autorizada de 7,999.46 m2 de los cuales 483.24 metros cuadrados son por autorizar el uso de Edificación (ampliación).

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

• Presenta 03-tres juegos de **planos proyecto de ventas en condominio** 1 de 5 al 5 de 5 con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, cuadros de proindiviso, tablas de áreas comunes y privativas, ubicación del predio), firmado por el C. Rodrigo Montalvo Galindo, en su carácter de apoderado legal de **PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CHURUBUSCO, S.A.P.I. DE C.V.**, descripción del trámite **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA COMERCIO (60 SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS) Y GARANTÍA SUFICIENTE.**

d). -Programa y presupuesto de obra;

• Presenta **programa y presupuesto de obra** de fecha 06-seis de octubre de 2025 dos mil veinticinco, debidamente firmado por el C. Rodrigo Montalvo Galindo, en su carácter de apoderado legal de **PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CHURUBUSCO, S.A.P.I. DE C.V.**, propietario del predio ubicado en la Avenida Churubusco número 933, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

Para acreditar la propiedad presenta las siguientes escrituras:

• Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 11-once días del mes del mes de julio del año (2025) dos mil veinticinco, pasado ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (35) treinta y cinco, con ejercicio en ese Distrito Registral en el Estado; referente a un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** de un polígono identificado con lote B en el plano de subdivisión, ubicado sobre la avenida Churubusco con un superficie total de 4,379.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual la Sociedad denominada "**PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CHURUBUSCO, S.A.P.I. DE C.V.**" representada en este acto por el señor **RODRIGO MONTALVO GALINDO**, como "la parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3

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

• Presenta **Certificado de libertad de Gravamen** original de fecha diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Primer Distrito Monterrey, Nuevo León, el Licenciado Pedro Alejandro Benavides Gonzalez, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está



OFICIO No. SDU/02544/2026
EXP. ADM: L-PRVC-000326-25

inscrita a favor de **PLAZA COMERCIAL ALBATROSS, S.A.P.I. de C.V.**, registrado bajo el [REDACTED] siendo las características de dicha propiedad las siguientes: Polígono identificado como Lote B en el planos de subdivisión, ubicado sobre la Avenida Churubusco en la calle Francisco Beltrán y Antigua Vía de Ferrocarril a Tampico el cual tiene una suerficie total de 4.379.00 m2 (cuatro mil trescientos setenta y nueve metros cuadrados), Datos de la Subdivisión [REDACTED]

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** de fecha 06-seis días del mes de octubre de 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto de **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA COMERCIO (60 SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS) Y GARANTÍA SUFICIENTE**, L-PRVC-000326-25, referente al proyecto ubicado en la Avenida Churubusco No. 933, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado bajo en número catastral [REDACTED] en la cual la intensión de propuesta de fianza a favor del municipio es por una cantidad de \$1,339,431.97 (un millón trescientos treinta y nueve mil cuatrocientos treinta y un pesos 97/100 M.N.).

- Oficio **SDU/01810/2026** de fecha 21 veintiún días del mes de mayo del 2026-dos mil veintiséis emitido por esta Secretaría, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción siendo notificado a la C. Rosangel Gonzalez Velasco, Apoderada Legal de **PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CHURUBUSCO, S.A.P.I DE C.V.**, con un monto a garantizar de **\$3,826,948.49** (tres millones ochocientos veintiséis mil novecientos cuarenta y ocho pesos 49/100 M.N) lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VII incisos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Mediante escrito recibido ante esta Secretaría en fecha 03 tres de junio del 2026-dos mil veintiséis la apoderada legal Rosangel Gonzalez Velasco, manifiesta anexar Fianza del oficio con número SDU/01810/2026, a favor del Municipio de Monterrey.

- Presenta Póliza de fianza, emitida por **DORAMA, INSTITUCION DE GARANTIAS, S.A** identificada mediante Número de fianza [REDACTED] con fecha de expedición 02 dos de junio del 2026, afianzado **PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CHURUBUSCO S.A.P.I DE C.V.** por un monto de **\$3,826,948.49** (Tres millones ochocientos veintiséis mil novecientos cuarenta y ocho pesos 49/100 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.

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta **Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical "PLAZA COMERCIAL ALBATROSS"**, localizado en la Avenida Churubusco No. 933, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado bajo en número catastral [REDACTED]

ij). - Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple del pago del impuesto predial, con número de folio 375G-5585 con fecha de pago 12 doce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial,

28677

ORIGINAL SEDU- MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

para el predio ubicado en la Avenida Churubusco L8 M287, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

- Presenta reporte de cuenta del predial, relativo al año 2026-dos mil veintiséis.

j). - Pago de los derechos correspondientes; y

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

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

- Presenta copia de **3** en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los (17) diecisiete días del mes de noviembre del año (2023) dos mil veintitrés, ante el Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número (35) treinta y cinco, en ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual hace constar en el apartado de RESOLUCION; -ÚNICA.- se aprueba el cambio de la razón social de la Sociedad PLAZA KOALA CHURUBUSCO, S.A.P.I DE C.V. por el de **"PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CRURUBUSCO, S.A.P.I. DE C.V."** y como consecuencia de lo anterior se reforma el ARTICULO 1º de los Estatutos Sociales de la misma para quedar redactado en los sucesivo de la siguiente manera -ARTICULO PRIMERO: DENOMINACIÓN. La Sociedad se denominará, PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CRURUBUSCO", (en los sucesivo, la Sociedad), debiendo ser seguida esta denominación de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE o de las iniciales "S.A.P.I. DE C.V.". Quedando Inscrita ante el Registro Público del Comercio, Monterrey, Bajo el Folio Mercantil Electrónico **3**

- Presenta **3** 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 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número (35) treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; compareció el señor Rodrigo Montalvo Galindo, en representación de la empresa denominada "DESARROLLOS INMOBILIARIOS ZITAE" S.A. DE C.V. y el señor Antonio Silva Guerrero, en su carácter de Presidente y Secretario del Consejo de Administración de la empresa denominada "PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CHURUBUSCO", S.A.P.I. DE C.V., que ocurren ante el suscrito Notario otorgar un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS; PODER GENERAL PARA ACTOS ADMINISTRACIÓN; PODER GENERAL PARA REPRESENTACIÓN LABORAL, **PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**; PODER GENERAL PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO; Y FACTULDAFES PARA DELEGAR Y REVOCAR PODERES favor del señor **RODRIGO MONTALVO GALINDO**.

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre del C. Rodrigo Montalvo Galindo, referida con número de identificación **5** (Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CRURUBUSCO, S.A.P.I. DE C.V."**)

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 07-siete de octubre del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el C. Rodrigo Montalvo Galindo, presidente de la Sociedad **"PLAZA COMERCIAL ALBATROSS CRURUBUSCO, S.A.P.I. DE C.V"** propietario del predio ubicado en la Avenida Churubusco No. 933, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado bajo en número catastral **2** otorga poder a favor de la C. Rosangel Gonzalez Velasco para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para **AUTORIZACION DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA COMERCIO (60**



OFICIO No. SDU/02544/2026
EXP, ADM: L-PRVC-000326-25

SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS) Y GARANTÍA SUFICIENTE nombrando como Testigos [REDACTED] 6

• Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Rosangel Gonzalez Velazco con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).

• Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 6 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

• Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 6 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

2. Otros documentos anexos.

• Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de en la calle Milán 6227, Colonia satélite Acueducto 6º sector en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, expedido por la Comisión Federal de Electricidad del periodo de facturación del mes de 10-jul-25 a 05-sep-25.

• Presenta 08-ocho Fotografías a color del predio tema de este trámite.

• Presenta USB digital del proyecto en trámite.

• Presenta carta responsiva del Director Responsable de Obra, de fecha 01-primer de abril del 2026, signada por el Arq. Luis Alfonso Morales Tapia, con número de cedula profesional 1474628, para el proyecto ubicado en Av. Churubusco N° 933 jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León.

3. Antecedentes.

• Presenta copia simple de instructivo y planos (1 de 2 al 2 de 2) con número de Oficio SEDUSO/23147/2023, de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés con expediente administrativo L-000008-20, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó las **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (51-CINCUENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ASIGNACION DE NUMERO OFICIAL 933**, en el predio ubicado en la Avenida Churubusco, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 4,379.00 metros cuadrados y una construcción por construir de 7,999.46 m2.

• Presenta copia simple de instructivo y planos (1 de 2 al 2 de 2) con número de Oficio SDU/02761/2025, de fecha 07-siete días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco con expediente administrativo L-USDE-000099-25, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA COMERCIO (DE 51 A 60 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el predio ubicado en la Avenida Churubusco, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 4,379.00 metros cuadrados con una construcción autorizada de 7,999.46 m2 de los cuales 483.24 metros cuadrados son por autorizar el uso de Edificación (ampliación).

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

28678

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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; Artículo 123, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, y XII, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO. En el presente caso tenemos que, con 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 E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado.

Que 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 INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la Avenida Churubusco en una Zona Clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, en donde el uso solicitado para **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** se considera como **PERMITIDO**; Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de **REQUISITOS** del presente acuerdo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (51-CINCUENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ASIGNACION DE NUMERO OFICIAL** mediante Oficio N° SEDUSO/23147/2023 y bajo el N° de expediente administrativo L-000008-20 de fecha 06-seis de junio del 2023-dos mil veintitrés y **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA COMERCIO (DE 51 A 60 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, mediante el oficio SDU/02761/2025, de fecha 07-siete días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco con expediente administrativo L-USDE-000099-25; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorización descrita, y en esa virtud, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"...QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación..."**; señalando el Transitorio Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo siguiente: **"...Noveno. Las autorizaciones, licencias o permisos otorgados con anterioridad a la presente Ley quedarán vigentes por el plazo que fueron expedidas..."**; y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: **"...ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento..."**; resultando de esta manera procedente la presente solicitud.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a inspección ocular en fecha **31- treinta y uno de octubre del 2025-** dos mil veinticinco, realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, personal adscrito a esta Secretaría, se observa lo siguiente: "Que tras de constituirme en el predio de referencia y después de un recorrido por el mismo, puede constar que aún no se da uso alguno a la edificación, pero la distribución, así como las instalaciones encontradas si corresponden a una plaza comercial (locales comerciales). Los trabajos de construcción ya concluyeron (etapa obra



OFICIO No. SDU/02544/2026
EXP. ADM: L-PRVC-000326-25

civil), ya se colocó la cancelería, puertas, ventanas, divisiones de los locales comerciales, los m2. De construcción ya se encuentran edificados y la distribución encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, si se respetan los m2. De área libre, pero no así el área de jardín las cual solo se habilita en el pasillo lateral del costado sur del predio, al frente a los costados de la rampa de acceso al sótano y una porción del área verde que se refiere entre los ejes 1 y 4 con (lp y f), el resto de las áreas no se habilitan ya que existen firmes de concreto. Aun no se dibujan los cajones de estacionamiento propuestos en el proyecto para la planta baja, pero si están los espacios para esto, mientras que en área del sótano ya se encuentran habilitados y debidamente señalizados. Qué porcentaje de avance de obra que corresponde a este momento es del 85 por ciento con relación a lo indicado en el programa de obra que se anexa".

De acuerdo a inspección ocular en fecha **15-quince de mayo del 2026**-dos mil veintiséis, realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, personal adscrito a esta secretaría, se observa lo siguiente: "Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación de 3 niveles y un sótano de estacionamiento, correspondiente a plaza comercial, la cual se encuentra inhabilitada y sin uso al momento de la visita. Se logra observar que algunos de los locales comerciales se encuentran arrendados y otros en proceso de adecuaciones por los arrendatarios. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logran verificar que los m2 de construcción, espacios y distribuciones interiores; si corresponden de acuerdo a plano de proyecto anexado. Observando áreas de absorción en proceso de habilitación, Se realizan anotaciones en plano anexado. El inmueble si cuenta con los cajones de estacionamiento de acuerdo a plano de proyecto anexado. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra determinar un avance total del proyecto de 95% de acuerdo a programa de obra anexado. Se anexa reporte fotográfico del inmueble."

CUARTO. DESGLOSE DE AREAS DEL PROYECTO:

Datos de la Construcción:

Área autorizada: 7,999.46 m2
Total de Construcción: 7,999.46 m2

Datos de Uso de Edificación:

Área Autorizado: 7,999.46 m2
Edificación total Autorizada: 7,999.46 m2
No. de Cajones: 119 Unidades
Área de Estacionamiento Techado: 3,028.78 m2

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

A). Desglose de Áreas

NIVELES	M2 DE CONSTRUCCION AUTORIZADA	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO	3,028.78	3,028.78	Estacionamiento para 64-cajones, rampa de acceso y salida, escaleras, elevadores y Cisterna.
PLANTA BAJA	1,771.16	1,771.16	Estacionamiento para 55 cajones, escaleras, elevadores, bodega, oficina, baño, shut de basura. 20- veinte Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.
NIVEL 1	1,771.16	1,771.16	20 veinte Locales Comerciales y de Servicios Agrupados Escaleras, elevadores y site

NIVEL 2	1,428.36	1,428.36	20 veinte Locales Comerciales y de Servicios Agrupados cada uno con terraza Escaleras, elevadores y site
TOTAL	7,999.46	7,999.46	60 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS

B). CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO DEL CONDOMINIO	4,379.00	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	12,399.55	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	7,999.46	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	4,400.09	M2
TOTAL ÁREA PRIVATIVA	3,485.04	M2
TOTAL ÁREA PRIVADA CUBIERTA	3,135.16	M2
LOCALES	3,032.12	M2
TERRAZAS	103.04	M2
TOTAL ÁREA PRIVADA DESCUBIERTA	349.88	M2
BALCONES	0.00	
TERRAZAS	349.88	
ESTACIONAMIENTO	0.00	
TOTAL ÁREA COMÚN	9,264.39	M2
CUBIERTA	4,864.30	
DESCUBIERTA	4,400.09	
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS	60	UNIDADES
LOCAL COMERCIAL	60	UNIDADES
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO Y DESCUBIERTO	119	CAJONES
CUBIERTOS COMUNES	64	CAJONES
DESCUBIERTOS COMUNES	55	CAJONES

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. 4 de 5 y 5 de 5. PARA PROYECTO DE AUTORIZACIÓN DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA COMERCIO (60-SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y GARANTIAS SUFICIENTE DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000326-25.

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:



OFICIO No. SDU/02544/2026
EXP. ADM: L-PRVC-000326-25

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 VERTICAL PARA COMERCIO (60 SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS) Y GARANTÍA SUFICIENTE**, en la totalidad de la superficie de terreno 4,379.00 metros cuadrados, del predio ubicado en la **AVENIDA CHURUBUSCO, NÚMERO 933, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con expediente catastral **2** una construcción y uso de edificación aprobada de **7,999.46** metros cuadrados, en el expediente administrativo No **L-PRVC-000326-25**.

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 mediante Oficio No. SDU/02761/2025, de fecha 07-siete días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco con expediente administrativo L-USDE-000099-25, 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. Una vez finalizada las obras, deberá tramitar la Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, por lo que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

OCTAVO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate

hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

DÉCIMO. 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. -----

[Firma manuscrita]

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

[Firma manuscrita]

OLGA CRISTINA RAMÍREZ ACOSTA
DIRECTORA PARA UN DESARROLLO
COMPACTO DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO
LEÓN

[Firma manuscrita]
Scs/Ocra/Macs/Cadr

Siendo las 12:25 horas del día 27 del mes de Julio del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Rosangel Gonzalez Velasco en su carácter de abogado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

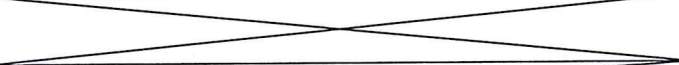
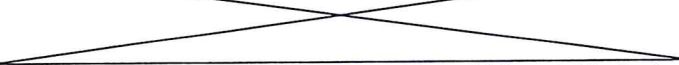
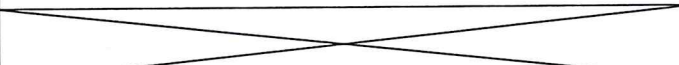
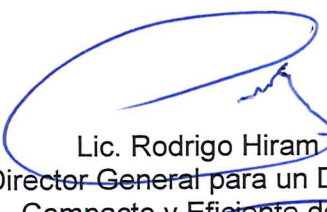
EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Robi Peña Delgado
FIRMA: *[Firma manuscrita]*
IDENTIFICACION: 247619

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Rosangel Gonzalez Velasco
FIRMA: *[Firma manuscrita]*
IDENTIFICACIÓN: 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000326-25
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto 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 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Número de Fianza, 5 Credencial de Elector, 6. Nombre	
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.	