



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000392-25
OFICIO N.º. SDU/01371/2026
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas en Condominio Vertical para Habitacional Multifamiliar

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. APODERADOS LEGALES DE LAS SOCIEDADES DENOMINADAS CONECTOR CREATIVO, S. A. DE C. V. Y HW PROYECTOS, S. A. DE. C. V.

DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE, -

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis. -----
---VISTA, la solicitud sobre el trámite de **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (12 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y CONSTANCIA DE OBRA TERMINADA, EN PROYECTO AUTORIZADO**, presentada ante esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, por los **C. C. LUIS GERARDO AZCUNAGA RODRÍGUEZ**, Apoderado Legal de la sociedad denominada **CONECTOR CREATIVO, S. A. DE C. V.**, y **HERNÁN WELSH MARTÍNEZ** Apoderado Legal de la sociedad denominada **HW PROYECTOS, S. A. DE. C. V.** instituciones propietarias del inmueble ubicado en la **PRIMERA AVENIDA NO. 917, COLONIA LAS CUMBRES EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **1,012.50 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-PRVC-000392-25**; cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y

RESULTANDO

PRIMERO, De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 primer párrafo y fracción VII y 402 segundo párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en el Artículo 319 fracción VI de la citada Ley; Artículo 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación;

- 1. PARA EL TRÁMITE DE AUTORIZACIÓN DE VENTAS EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA EL PROYECTO AUTORIZADO, SE REQUIERE CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO DENTRO DE 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** de trámite en original, firmada por los **C. C. LUIS GERARDO AZCUNAGA RODRÍGUEZ**, Apoderado Legal de la sociedad denominada **CONECTOR CREATIVO, S. A. DE C. V.**, y **HERNÁN WELSH MARTÍNEZ** Apoderado Legal de la sociedad denominada **HW PROYECTOS, S. A. DE. C. V.** instituciones propietarias del inmueble ubicado en la **PRIMERA AVENIDA NO. 917, COLONIA LAS CUMBRES EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (12 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y CONSTANCIA DE OBRA TERMINADA, EN PROYECTO AUTORIZADO.**

b) **Copia del Acuerdo de Autorización del proyecto Ejecutivo Arquitectónico y los Planos correspondientes;**

- Presenta copia simple de **Instructivo y Planos** con **Oficio No. SDU/03683/2025** y Expediente Administrativo **L-000060-22** de fecha 12-doce de septiembre de 2025-dos mil veinticinco y Planos Oficiales (01 de 02 al 02 de 02), en el cual al Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio, autorizo la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 09 A 12 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en la Calle Primera Avenida Numero 917, Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **1,012.50 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **4,797.50 metros cuadrados** de los cuales **1,584.07 metros cuadrados** son autorizados modificados, **252.90 metros cuadrados** por ampliar y **618.94 metros cuadrados** por regularizar dando un total de **2,455.91 metros cuadrados de construcción.**

c) **Plano de Proyecto de Ventas en Condominio.**

- Presente 3-tres juegos de Planos Oficiales en membrete oficial para autorización (01 de 04 al 04 de 04) correspondiente a la **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (12 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y CONSTANCIA DE OBRA TERMINADA, EN PROYECTO AUTORIZADO**, para el inmueble ubicado en la Calle Primera Avenida Numero 917, Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

- No aplica en este caso, ya que de acuerdo a verificación se encuentra terminada la construcción.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000392-25
OFICIO No. SDU/01371/2026
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas
en Condominio Vertical para Habitacional Multifamiliar

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **59,295**-cincuenta y nueve mil doscientos noventa y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, al día (08) ocho del mes de marzo del año 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número (35) treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; hace constar **LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD Y EJECUCIÓN TOTAL DE FIDEICOMISO** y manifestaron que ocurren a formalizar dicha reversión a favor de las personas morales y en los porcentajes que a continuación se indican **a) el 60%** a favor del FIDEICOMITENTE "A" **HW PROYECTOS, S.A. DE C.V.** **b) el 40%** a favor del FIDEICOMITENTE "C" **CONECTOR CREATIVO, S.A. DE C.V.** del polígono marcado catastralmente con el número **22 veintidós**, del primer sector de la Colonia Las Cumbres en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con superficie total de **1,012.50 metros cuadrados**, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el **3**

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

- Presenta **Certificado de Libertad de Gravámenes** de fecha 31-treinta y uno de octubre de 2025-dos mil veinticinco, expedido por el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito Registral con Residencia en Monterrey, Nuevo León; mediante el cual **Certifica** que la propiedad inscrita a favor de **HW PROYECTOS, S.A. DE C.V.** y **CONECTOR CREATIVO, S.A. DE C.V.**. Bajo el **3**

NO REGISTRA CONSTANCIA VIGENTE ALGUNA DE QUE ESTE GRAVADA CON HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, NI DE ALGÚN OTRO MODO.

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;**

- No aplica en este caso, ya que, de acuerdo a la verificación, la construcción se encuentra terminada.

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

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical, que se denominará "**KEHILA**", localizado en la Calle Primera Avenida Numero 917, Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple estado de cuenta de impreso con folio **LINEA-457762** de fecha 27-veintisiete de febrero de 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N. L. por

concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2026-dos mil veintiséis, para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Calle Primera Avenida Numero 917, Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

j) Pago de los derechos correspondientes; y

- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizado lo solicitado.

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

- Presente copia simple de **Escritura Pública** Número **13,727** trece mil setecientos veintisiete, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 08-(ocho) días del mes de agosto del año 2013-(dos mil trece), pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Titular de la Notaría Pública Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, hace constar que comparecieron los señores **LUIS GERARDO AZCUNAGA RODRÍGUEZ** y **JOSÉ LUIS AZCUNAGA GUERRA** para constituir una **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se denominará **CONECTOR CREATIVO, S.A. de C.V.**, en la cual es nombrando como Administrador Único, él **C. LUIS GERARDO AZCUNAGA RODRIGUEZ** estableciendo que será el **Representante Legal de la Sociedad**, así mismo, en el inciso **h) CONECTOR CREATIVO, S.A. DE C.V.** otorga en favor de los señores **LUIS GERARDO AZCUNAGA RODRIGUEZ** y **JOSE LUIS AZCUNAGA GUERRA** un **PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, el cual podrá ser **ejercido únicamente de manera mancomunada**. acto descrito en el presente documento que quedó inscrito bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **33,420**-treinta y tres mil cuatrocientos veinte, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los (24) veinticuatro días del mes de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número (35) treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual, hace constar que comparecen el señor **LUIS GERARDO AZCUNAGA RODRÍGUEZ**, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada **CONECTOR CREATIVO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, ocurre a solicitar **LA PROTOCOLIZACIÓN EN FORMA TEXTUAL DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS**, celebrada el día 24-veinticuatro de agosto de 2016-dos mil dieciséis, en la cual en su **Resolución Cuarta**: Se acuerda revocar todos y cada uno de los poderes otorgados en la Cláusula Cuarta Transitoria del Acta Constitutiva de la Sociedad al señor **JOSÉ LUIS AZCUNAGA GUERRA**; la cual fue inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León. bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presente copia simple de **Escritura Pública** Número **22,776** veintidós-mil setecientos setenta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 12-doce días del



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000392-25
OFICIO No. SDU/01371/2026
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas
en Condominio Vertical para Habitacional Multifamiliar

mes de marzo del año 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guízar Figueroa, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 81-ochenta y uno, con domicilio en esta ciudad y con ejercicio en la demarcación notarial que corresponde al primer distrito registral del Estado, hace constar que comparecieron los señores **HERNÁN WELSH MARTÍNEZ** y **FERNANDA TREVIÑO VARGAS** para formalizar la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL**, para lo cual la Secretaría de Economía otorga la autorización respectiva correspondiéndole la Clave Única del Documento (CUD) [REDACTED] reservado en fecha 01-primer de marzo de 2013-dos mil trece, que se denominará **"HW PROYECTOS"** debiendo ser seguida esta denominación de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o sus iniciales **S.A. de C.V.**, además en la **SEGUNDA CLÁUSULA TRANSITORIA** en el apartado **Resoluciones** Numeral 1, se designa como Órgano de Administración a un **ADMINISTRADOR ÚNICO**, cargo que se confiere a **HERNAN WELSH MARTÍNEZ**, contara con facultades que al efecto le otorgan los estatutos sociales en su Artículo Vigésimo y la Ley, **Poder General Para celebrar Actos de Dominio**.

- Presenta **Carta Poder** simple de fecha 12-doce días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, firmada por el el **C. LUIS GERARDO AZCUNAGA RODRÍGUEZ** Apoderado Legal de **CONECTOR CREATIVO, S.A. DE C.V.** y el **C. HERNÁN WELSH MARTÍNEZ**, Apoderado Legal de la Sociedad denominada **HW PROYECTOS, S.A. DE C.V.**, otorgan al **C. LUIS GERARDO ZAVALA CASTILLO** poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, autorización para Proyecto de Ventas en Condómino, respecto al predio ubicado en la Calle Primera Avenida Numero 917, Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED] Presentando como testigos a los [REDACTED]
- Presenta copia de **Identificación Oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de él **C. Hernán Welsh Martínez** con número de identificación [REDACTED] (Administrador Único de la Sociedad Mercantil **HW PROYECTOS" S.A. DE C.V.**)
- Presenta copia de **Identificación Oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de él **C. LUIS GERARDO AZCUNAGA RODRÍGUEZ**, con número [REDACTED] (Administrador Único de la Sociedad **CONECTOR CREATIVO, S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de él **C. LUIS GERARDO ZAVALA CASTILLO** con número [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de él [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).

2. PARA EL TRÁMITE DE CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA, PARA EL PROYECTO AUTORIZADO, SE REQUIERE CUMPLIR CON EL REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SIENDO LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 123 INCISOS:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, su número de expediente catastral, su superficie, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Constancia de Terminación de Obra, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, esta solicitud también deberá de ser firmada por el Director Responsable de Obras;
- II. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado. Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones. Este requisito se presentará sólo en los supuestos de que el actual propietario y solicitante sea una persona diferente a la que se le expidió la licencia de construcción;
- III. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal o del gestor;
- IV. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:
 - a. Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;
 - b. Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda, así como presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía.
- V. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el RESULTANDO PRIMERO Numeral 1 incisos a), e), k), k) e i) respectivamente de la presente Resolución.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000392-25
OFICIO No. SDU/01371/2026
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas
en Condominio Vertical para Habitacional Multifamiliar

- VI. Carta responsiva y copia de la cédula profesional del Director Responsable de Obra, y de cada uno de los Asesores que intervinieron en el proyecto ejecutivo arquitectónico, ya sea firmando planos o los estudios presentados. El Director Responsable de Obra, o en su defecto, el Asesor en seguridad estructural, tratándose de construcciones Tipo 3a, 3b, 4ª, 4b, y 4c, deberá de expresar en la carta responsiva, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige, las Normas Oficiales Mexicanas, el Reglamento de Zonificación, de este Reglamento, y conforme al Proyecto Ejecutivo arquitectónico autorizado;
- El solicitante presenta las cartas responsivas, correspondiente al ámbito y su especialidad de cada Asesor para la Construcción ejecutada del proyecto autorizado, de Multifamiliar de 12 unidades de vivienda tipo departamento, en el predio ubicado en la calle Primera Avenida número 917 de la Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] 2
 - Presenta Carta Responsiva como Director Responsable de la Obra, signada por el INGENIERO CIVIL [REDACTED] 5 con Cédula Profesional Número 4501266, quien manifiesta la Supervisión de la Obra con la responsabilidad correspondiente, mediante escrito de fecha 12-doce de febrero de 2026-dos mil veintiséis.
 - Presenta Carta Responsiva respecto a la Ingeniería Estructural signada por el INGENIERO CIVIL [REDACTED] 5 con Cédula Profesional Número 12552137, quien manifiesta fue ejecutada bajo su asesoría, con la responsabilidad Estructural correspondiente, mediante escrito de fecha 12-doce de febrero de 2026-dos mil veintiséis.
 - Presenta Carta Responsiva respecto al Estudio de Mecánica de Suelos signada por el INGENIERO CIVIL [REDACTED] 5 con Cedula Profesional Número 1825655, quien manifiesta fue ejecutada bajo su asesoría, con la responsabilidad correspondiente, mediante escrito de fecha 12-doce de febrero de 2026-dos mil veintiséis.
 - Presenta Carta Responsiva respecto al Estudio Geológico signada por el DR. [REDACTED] 5 con Cédula Profesional Número 1701970, quien manifiesta fue ejecutada bajo su asesoría, con la responsabilidad correspondiente, mediante escrito de fecha 12-doce de febrero de 2026-dos mil veintiséis.
 - Presenta Carta Responsiva respecto al Estudio Hidrológico signada por el INGENIERO CIVIL [REDACTED] 5 con Cedula Profesional Número 8951747, quien manifiesta fue ejecutada bajo su asesoría, con la responsabilidad correspondiente, mediante escrito de fecha 12-doce de febrero de 2026-dos mil veintiséis.
 - Presenta Carta Responsiva del Estudio de Impacto Vial signada por el INGENIERO CIVIL [REDACTED] 5 con de Cedula Profesional de Ingeniero de Tránsito y Transporte Número [REDACTED]

2014298, manifestando su responsabilidad mediante dicho escrito de fecha del 12-doce de febrero de 2026-dos mil veintiséis.

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

- Presenta 08-ocho fotografías del inmueble impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

VIII. El pago de derechos municipales correspondientes;

- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizado lo solicitado.

IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta Comprobante de Domicilio para oír y recibir notificaciones, recibo expedido por Televisión Internacional (fizzi) con domicilio de servicio ubicado en la [REDACTED]

X. Antecedentes otorgados, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO** Numeral 1 inciso b) de la presente Resolución.

XI. Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, tratándose de construcciones Tipo 3b, 4a, 4b o 4c, que deberá tener cobertura de protección durante la vigencia de la licencia y sus prórrogas, así como durante un año posterior a la obtención de la autorización de la constancia de terminación de obras; y,

- Presenta copia simple de **Seguro de Responsabilidad Civil**, de Póliza de Número [REDACTED] 6 de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2026-dos mil veintiséis, expedida por **CHUBB SEGUROS MEXICO, S.A.** con una vigencia del día 24-veinticuatro de febrero del año 2026-dos mil veintiséis al 24-veinticuatro de febrero del año 2027-dos mil veintisiete.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000392-25
OFICIO No. SDU/01371/2026
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas
en Condominio Vertical para Habitacional Multifamiliar

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

La solicitud a que se refiere la fracción I, de este artículo se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante, allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB (Unidad de Almacenamiento).
- 3. **PARA EL TRÁMITE DE CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRAS, SE REQUIERE CUMPLIR CON LO INDICADO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, SIENDO LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 319 FRACCIÓN IV INCISOS:**
 - a) Solicitud correspondiente;
 - b) Pago de los derechos correspondientes;
 - c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
 - d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y
 - e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.
- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado **RESULTANDO PRIMERO** Numeral 1 incisos a), j), i), k) y b) de la presente Resolución.
- **OTROS DOCUMENTOS ANEXOS.**
- Presenta copias simples de **Comprobantes de Pago** con folios **2002589088** y **2002589087** con fecha de pago de fecha 25-veinticinco de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedidos por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, por concepto de Registro de Nueva Construcción y Regularización de Construcción, lo anterior para dar cumplimiento al Registro de Planos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el Artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículo 319 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 123 fracciones I a la XII del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo

León; Artículo 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción VII de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN. 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 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio con expediente catastral [REDACTED] **2** se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, ubicado en la Calle Primera Avenida zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**.

TERCERO. VERIFICACIÓN De acuerdo a la verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón personal adscrito a esta Secretaría de fecha 08-ocho de enero de 2026-dos mil veintiséis, al momento de la visita se pudo constar que:

- *"Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación vertical de 7 niveles, la cual consta de: estacionamiento semitechado en planta baja, nivel 1 a nivel 6 unidades departamentales (dos unidades por nivel) y en nivel 7 corresponde a amenidades. El inmueble se encuentra libre de construcción, habilitado y en funcionamiento."*
- *"Mediante recorrido por el interior del inmueble, se logra observar estacionamiento semitechado en planta baja, caseta de vigilancia y áreas de absorción. Encontrando diferencias en distribuciones interiores de 7 nivel; sin embargo, si corresponden los m2 de construcción de ese último nivel. Se realizan anotaciones en plano anexo"*
- *"Si cuenta con los cajones de estacionamiento. Se realizan anotaciones en plano anexo."*
- *"Se anexa reporte fotográfico del inmueble"*

Nota: La jardinera del nivel 7 que no se realizó, no está contabilizada en el CAV, y la nomenclatura de los cajones de estacionamiento se realizara mediante pintura, observaciones que no interfieren en la autorización del Régimen en Condominio.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000392-25
OFICIO No. SDU/01371/2026
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas
en Condominio Vertical para Habitacional Multifamiliar

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
Construcción Autorizada:	2,455.91 m2
Total de Construcción:	2,455.91 m2
DATOS DE LA EDIFICACIÓN:	
Total de Edificación Autorizada:	2,455.91 m2
Cajones de Estacionamiento:	29 cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

NIVELES	AUTORIZADO (M2)	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	346.19	346.19	Estacionamiento 29 cajones Escalera, elevadores, caseta y medio baño.
NIVEL 1	309.47	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 01 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1, baño completo, recamara 2, cocina y lavandería). Departamento 02 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 2	309.47	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 03 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1, baño completo, recamara 2, cocina y lavandería). Departamento 04 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 3	309.47	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 05 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1, baño completo, recamara 2, cocina y lavandería).

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000392-25
OFICIO No. SDU/01371/2026
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas
en Condominio Vertical para Habitacional Multifamiliar

			Departamento 06 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 4	309.47	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 07 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1, baño completo, recamara 2, cocina y lavandería). Departamento 08 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 5	309.47	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 09 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1, baño completo, recamara 2, cocina y lavandería). Departamento 10 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 6	309.47	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 11 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1, baño completo, recamara 2, cocina y lavandería). Departamento 12 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 7	248.49	248.49	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Amenidades; 02-dos medios baños, terraza techada, amenidades, asador, comedor y terraza sin techar.
AZOTEA	4.41	4.41	Sobrepaso elevador
Total	2,455.91	2,455.91	Multifamiliar (12 doce unidades departamentos)

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

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA DEL TERRENO	1,012.500	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	2,455.910	M2
ÁREA TOTAL DESCUBIERTA	783.120	M2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000392-25
OFICIO No. SDU/01371/2026
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas
en Condominio Vertical para Habitacional Multifamiliar

TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS		2,009.890	M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS		1,747.291	M2
	DEPARTAMENTOS	1,596.960	M2
	TERRAZAS Y/O BALCONES ASIGNADOS	85.680	M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	64.651	M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS		262.599	M2
	TERRAZAS Y/O BALCONES ASIGNADOS	0.000	M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	262.599	M2
TOTAL DE AREAS COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO		1,229.140	M2
	COMUNES CUBIERTAS	708.619	M2
	COMUNES DESCUBIERTAS	520.521	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS		12	
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		29	CAJ.
	PRIVADOS ASIGNADOS	24	
	COMUNES	5	

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas Privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en el plano anexo, (02 al 04 de 04) de la **Autorización del Proyecto de Ventas en Condominio (Vertical) para Habitacional Multifamiliar (12 Unidades De Vivienda Tipo Departamento) y Constancia de Obra Terminada, en Proyecto Autorizado.**

Que una vez analizado lo solicitado y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; respecto a los Artículos 308 fracción VII, 319 fracción VI y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y demás relativos de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **OTORGA** la **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (12 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y CONSTANCIA DE OBRA TERMINADA, EN PROYECTO AUTORIZADO**, para el inmueble ubicado en la calle Primera Avenida número 917 de la Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 1,012.50 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² y expediente administrativo L-PRVC-000392-25.

SEGUNDO: Así mismo se autorizan las tablas de las Áreas Privativas, 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. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de acuerdo al **Artículo 319 fracción VIII** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000392-25
OFICIO No. SDU/01371/2026

Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas en Condominio Vertical para Habitacional Multifamiliar

documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

OCTAVO. Expídase la **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (12 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y CONSTANCIA DE OBRA TERMINADA, EN PROYECTO AUTORIZADO**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

[Handwritten signature: F.G.M.]

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

LIC. RODRÍGO 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

[Handwritten initials: SCS, OCRA, JEGH, JERC, VECA]


Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Gerardo Zavala Castillo en su carácter de apoderado siendo las 10:57 horas del día 27 del mes de Abril del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rubi Par Delgado
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 242619

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Luis Gerardo Zavala Castillo
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN 7



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000392-25
	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. Datos de inscripción, 4. Clave Única del Documento, 5. Nombre, 6. Número de Póliza, 7. 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.