



Nº de Oficio: 14762/SEDUE/2020
Expediente Nº F-023/2020
Asunto: Reducción de las Garantías

INSTRUCTIVO

**AL C. JORGE MARTINEZ OROZCO
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
FONDO 1 TEPIC, S. A. P. I. DE C. V.**

Puerta del Sol No. 314, Residencial Dinastía 3er. Sector
Monterrey, N.L.
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte. -----
VISTO.- El estado actual que guarda el Expediente administrativo número **F-023/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de julio de 2020-dos mil veinte, presentada por el C. Jorge Martínez Orozco, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A. P.I. DE C.V.**, respecto de la **Reducción de Garantías**, para el desarrollo de la **prolongación de la Avenida Puerta del Sol Sur**, en el tramo colindante a los lotes identificados como No. 5 y 6 de la manzana 387 y tramo colindante al sur del área municipal identificada como A.M. 8; del fraccionamiento denominado **MONTELEÓN 1ER SECTOR 2DA ETAPA**; relativo a la superficie total solicitada de **3,322.00 metros cuadrados**, colindante al Fraccionamiento Residencial Dinastías 3er Sector y al poniente del Blvd. Rogelio Cantú, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.; Vistos los planos presentado, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

C O N S I D E R A N D O

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 Inciso B, 12 fracciones XXI y XXIX, 13, 148 fracción I, 218 fracción VII, 231 fracción II 237 fracciones I al VI, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, y XLII, 95 y 98 fracciones I y IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. El promovente acredita su **personalidad** mediante la Escritura pública No. 16,076-dieciséis mil setenta y seis, de fecha 22-veintidos de octubre del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular adscrito a la Notaría Pública No. 55-cincuenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito del Estado.

III. Que respecto del fraccionamiento que nos ocupa, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., otorgó las siguientes autorizaciones:



- a) En 24-veinticuatro de septiembre de 2009-dos mil nueve, mediante resolución contenida bajo el oficio N° 2647/2009/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo número **PE-213/2009**, aprobó el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominada **Monteleón 1er Sector**, relativo a una superficie total solicitada 134,682.30 metros cuadrados. Y en cumplimiento al artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, Bajo N° 1401, Volumen: 125, Libro: 57 Sección: IV Resoluciones y Convenios diversos, de fecha 01-primero de junio del 2010-dos mil diez.
- b) En fecha 26-veintiseis de octubre del 2009-dos mil nueve, mediante acuerdo contenido en el oficio No.2706/2009/SEDUE, dentro del expediente administrativo número **V-214/2009**, aprobó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Urbanización Inmediata, denominado **Monteleón 1er Sector**, relativo a una superficie de 134,682.30 metros cuadrados, cuyo proyecto quedo con el cuadro de áreas siguiente:

Área Total:	505,151.65	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	370,469.35	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	134,682.30	metros cuadrados
Área Vial:	35,256.83	metros cuadrados
Área Urbanizable:	99,425.47	metros cuadrados
Área Municipal:	16,778.27	metros cuadrados
Área Vendible:	76,059.69	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	54,071.11	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar, comercial y de Servicios:	13,255.43	metros cuadrados
Área Comercial y Servicios:	8,733.15	metros cuadrados
Área de Transformadores de C.F.E.:	80.13	metros cuadrados
Área de Cesión de C.F.E.:	1,075.59	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso de Agua y Drenaje:	1,529.99	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial:	3,901.80	metros cuadrados
N° de viviendas Multifamiliar:	98	
N° Lotes Unifamiliares:	191	
N° de Lotes Multifamiliar, Comercial y Servicios:	1	
N° de Lotes comerciales y de Servicios:	2	
N° Total de Lotes:	194	
N° Total Unidades de Viviendas:	289	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 896 Volumen: 174, libro: 155, sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 01-primero de junio 2010-dos mil diez; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- c). En fecha 07-siete de abril del 2014-dos mil catorce, mediante resolución contenida en el oficio No. 193/2014/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo número **F-010/2014**, aprobó la **Prórroga por 24 meses y Reducción de Garantías**, para el desarrollo de la Prolongación de Av. Puerta del Sol Sur en el tramo colindante a los lotes identificados como No. 5 y 6 de la manzana 387 y tramo colindante al sur del área municipal identificada AM 8, del fraccionamiento denominado **Monteleón 1er Sector 2da Etapa**, relativa a una superficie de 3,322.00 m2 resultando un monto total de \$561,326.51 (QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS PESOS 51/100 M.N.) para



garantizar la conclusión de las obras de urbanización faltantes del citado desarrollo: aceptando la garantía propuesta consistente en garantía Hipotecaria del lote marcado con el No.126 de la manzana 398, identificado con el expediente catastral número 44-398-126, del fraccionamiento Montealeón 1er Sector 1era Etapa, ubicada en el municipio de Monterrey, con un valor de 2,189,362.50 (DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 50/100 M.N.), inscribiéndose en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 3136 Volumen: 188, Libro: 126 Sección: Gravamen, Unidad: Monterrey, de fecha 23-veintitres de agosto de 2016-dos mil dieciséis.

- d) En fecha 25-veinticinco de agosto del 2016-dos mil dieciséis, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 2545/SEDUE/2016, bajo el expediente administrativo número **F-029/2016**, aprobó **Prórroga por 02-dos años**, para el desarrollo de la Prolongación de Av. Puerta del Sol Sur en el tramo colindante a los lotes identificados como No. 5 y 6 de la manzana 387 y tramo colindante al sur del área municipal identificada como AM 8, del fraccionamiento denominado **Montealeón 1er Sector 2da Etapa**, relativo a una superficie de 3,322.00 m2.
- e) En fecha 16-dieciseis de mayo del 2019-dos mil diecinueve, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 10493/SEDUE/2019, dentro del expediente administrativo número **F-041/2018**, aprobó la **Prórroga por 24-veinticuatro meses**, para el desarrollo de la Prolongación de Av. Puerta del Sol Sur en el tramo colindante a los lotes identificados como No. 5 y 6 de la manzana 387 y tramo colindante al sur del área municipal identificada como AM 8, del fraccionamiento denominado **Montealeón 1er Sector 2da Etapa**; las obras de urbanización faltantes siguen garantizadas mediante garantía Hipotecaria del lote marcado con el No.126 de la manzana 398, del fraccionamiento Montealeón 1er Sector 1era Etapa, con una superficie de 583.83 m2, con número de expediente catastral, 44-398-126 el cual quedo gravado a favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio Monterrey por la cantidad de \$561,326.51 (QUINIENTOS SESENTA Y UNO MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS PESOS 51/100 M.N.) bajo el No, 3136, Volumen 188, Libro 126, Sección Gravamen, con fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis.
- f) En fecha 01-uno de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante oficio No. 3280/2016/DIFR/SEDUE, autorizó la **transferencia de derechos y obligaciones** en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento Montealeón 1er Sector 2da. Etapa a favor de la persona moral denominada FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V., por lo que deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

IV. Que mediante escrito presentado por el promovente en fecha 13-trece de julio del año en curso, solicita una **Reducción de garantía para las obras de urbanización** del fraccionamiento denominado **Montealeón 1er Sector 2da Etapa**, manifestando: *"...solicito usted una reducción de garantía para la conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento Montealeón 1er. Sector 2da. Etapa, aprobado mediante Expediente F-010/2014 indicada en el Acuerdo, Segundo; el cual además cuenta con una prórroga por 24 meses, otorgada dentro de la resolución con el número de oficio 10493/SEDUE/2019, en fecha 16 de mayo de 2019, dentro del expediente administrativo número F-041/2018, y en la cual el Acuerdo Tercero se ratifica la garantía consistente en garantía hipotecaria del lote marcado con el número 126 de la manzana 398, del fraccionamiento Montealeón 1er. Sector 1era. Etapa."*

V. Que según inspección física de fecha 23-veintitres de julio del 2020-dos mil veinte, realizada por personal adscrito a esta Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detecto que en la actualidad la



urbanización del fraccionamiento MONTELEON 1º SECTOR 2º ETAPA, presenta un avance de obra del 11.42 %, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto y programa de obra de urbanización presentado por el propio promovente signado por el C. Jorge Martínez Orozco apoderado legal de la personal moral denominada FONDO 1 TEPIC , S.A.P.I. DE C.V., se dictaminó un costo por obra pendiente de \$861,531.27 (OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS 27/100 M.N.); además en cumplimiento con el artículo 231 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$1,033,837.52 (UN MILLON TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 52/100 M.N.)**, notificado en fecha 27-veintisiete de agosto de 2020-dos mil veinte, a la persona moral denominada Fondo 1 Tepic S.A.P.I. DE C.V., por conducto de su Apoderado Legal el C. Jorge Martínez Orozco, bajo el oficio N° 14521 /SEDUE/2020, del día 05-cinco del mismo mes y año; por lo que mediante escrito presentado en fecha 09-nueve de septiembre del 2020-dos mil veinte, el promovente allega la Póliza de fianza número **2083571**, expedida por **CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S. A.**, de fecha 7 de septiembre del 2020 por la cantidad de **\$1,033,837.52 (UN MILLON TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 52/100 M.N.)**, a favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **340000002605**, de fecha 08-ocho de septiembre de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$5,692.38 (CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 38/100 M. N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$7,115.47 (SIETE MIL CIENTO QUINCE 47/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., correspondientes al expediente administrativo N° F-023/2020, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V incisos e) y f) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; relativos al trámite de Reducción de Garantías.

VII. Que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, resulta procedente otorgar la **Reducción de Garantías** para las obras de urbanización faltantes, correspondientes al fraccionamiento **MONTELEON 1ER SECTOR 2º ETAPA.**

VIII. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de



Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: Se le informa a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto del C. Jorge Martínez Orozco, en su carácter de Apoderado Legal; que se concede la **Reducción de Garantías** para que se concluyan totalmente las obligaciones de las obras de urbanización de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, para el **desarrollo de la prolongación de Avenida Puerta del Sol Sur** en el tramo colindante a los lotes identificados como No. 5 y 6 de la manzana 387 y tramo colindante al sur del área municipal identificada como A.M. 8; del fraccionamiento denominado **MONTELEÓN 1ER. SECTOR 2DA. ETAPA**, relativo a una superficie **3,322.00 metros cuadrados**; colindante al Fraccionamiento Residencial Dinastía 3er. Sector y al poniente del Blvd. Rogelio Cantú, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: Se autoriza la liberación total de la garantía hipotecaria de 1-un lote, de terreno marcado con el Numero 126, de la manzana 398, del fraccionamiento Monteleón 1er. Sector 1era. Etapa, ubicado en el municipio de Monterrey, con superficie de 583.83 metros cuadrados, con número de expediente catastral 44-398-126, el cual quedo gravado a favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey bajo el No. 3136, Volumen 188, Libro 126, Sección Gravamen, con fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis.

TERCERO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes; consistente en la póliza de fianza N° 2083571, expedida el día 07-siete de septiembre de 2020-ds mil veinte, por **Chubb Fianzas Monterrey, Aseguradora de Caucción S.A.** en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$1,033,837.52 (UN MILLON TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 52/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

CUARTO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

QUINTO: La presentes resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por estas Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otros de carácter general estará sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.



SEXTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242, así como cumplir con todo aquel Lineamientos Urbanísticos señalado en las diversas etapas al emitirse los dictámenes técnicos descritos en el cuerpo de la presente resolución, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279 de Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



LIC. ROQUE YÁNEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/AGO

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arg. Cristina Hernandez Ortiz siendo las 11:09 horas del día 23 del mes de Septiembre del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Lic. Guadalupe Palomo

FIRMA



LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Arg. Cristina Hernandez Ortiz

FIRMA

