



N° de Oficio: 17086/SEDUE/2021  
Expediente N°: F-043/2020  
Asunto: Autorización de Ventas

**INSTRUCTIVO**

**A LOS C.C. APODERADOS Y/O REPRESENTANTES LEGALES  
DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS INSTITUCIÓN FIDUCIARIA  
DENOMINADA BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856 Y/O  
UPC GESTION DE DESARROLLO, S.A. DE C.V.**

Calle Cerro de las Mitras N° 2615, Colonia Obispado,  
Monterrey, Nuevo León.  
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 30-treinta días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----

**V I S T O :** De nueva cuenta el expediente administrativo número **F-043/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primer de diciembre de 2020-dos mil veinte presentada por los C.C. David Alejandro Rodriguez Jacobo y Zulema Berenice Cortez Silva Apoderados Legales de la Institución Fiduciaria denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856** y los C.C. Victor Hugo Lozano Cárdenas, Fernando Jose Farias Campero y Alfredo Javier Rodriguez Davila Apoderados Legales de la persona moral denominada **UPC GESTION DEL DESARROLLO, S.A. DE C.V.** en su carácter de Fideicomitente "E" del Fideicomiso No. 78856; respecto a la **Autorización de Ventas**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESMERALDAS**; relativo a la superficie total solicitada de **45,654.04 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 3,845.40 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-005**; **2. Lote con superficie de 1,881.45 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-757** (antes 52-007-042); **3. Lote con superficie de 2,528.57 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-042**; **4. Lote con superficie de 37,398.62 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-014**, colindantes al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

**CONSIDERANDO**

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 a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4., 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción I, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 241 primer párrafo, 242 fracción VII, 243 fracción VI, 245, 254 fracciones I al X, 255, 256, 257, 271 fracción VI, 272 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142 y 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.



II.El promovente acredita su personalidad, mediante Escritura Pública N° 40,294-cuarenta mil doscientos noventa y cuatro, de fecha 16-dieciseis de junio de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Garza Guajardo Notario Público Suplente adscrito a la notaria.N° 33-treinta y tres de la que es Titular el Lic. Gilberto Federico de Delegados-Fiduciarios a favor de los C.C. el Lic. David Alejandro Rodríguez Jacobo y la Lic. Zulema Berenice Cortez silva otorgado por la Institución Bancaria **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856** en carácter de Fiduciaria dentro del Fideicomiso No. 78856 y Escritura Pública N° 61,083-sesenta y un mil ochenta y tres, de fecha 06-seis de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado que contienen poder para Actos de Dominio otorgado a favor de los C.C. Victor Hugo Lozano Cárdenas, Fernando Jose Farías Campero y Alfredo Javier Rodriguez Davila por parte de la persona moral denominada **UPC GESTION DEL DESARROLLO S.A. DE C.V.**; esta última en carácter de Fideicomitente "E" dentro del Fideicomiso No. 78856, lo cual acredita mediante Escritura Publica No. 29,076-veintinueve mil setenta y seis de acuerdo al **CONVENIO DE CESION PARCIAL ONEROSA DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DE DERECHO DE REVERSIÓN NO. 78856.**; en tanto la propiedad se acredita mediante Escritura Pública N° 61,062-sesenta y un mil sesenta y dos, de fecha 02-dos de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante el Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León que contiene poder para Actos de Dominio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y catastral del Estado de Nuevo Leon bajo el Número 9495, Volumen: 303, Libro: 379, Sección: Propiedad, de fecha 22-veintidos de octubre de 2019-dos mil diecinueve.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo Leon, otorgo las siguientes autorizaciones:

a) En fecha 13-trece de diciembre de 2018-dos mil dieciocho mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-033/2018**, bajo el oficio N° 9066/SEDUE/2018, se informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COMPOSTELA**; relativo a la superficie total solicitada de 45,654.05 metros cuadrados; conformada por los predios identificados bajo los números de expediente catastrales **52-007-005, 52-007-042 y 52-007-014.**

b) En fecha 13-trece de julio de 2020-dos mil veinte mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-040/2019**, bajo el oficio N° 14363/SEDUE/2020, se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la aprobación del Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESMERALDAS**; relativo a la superficie total solicitada de 45,654.05 metros cuadrados; conformada por los predios identificados bajo los números de expediente catastrales **52-007-005, 52-007-757, 52-007-042 y 52-007-014.**

c) En fecha 05-cinco de agosto de 2021-dos mil veintiuno mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-043/2020**, bajo el oficio N° 16868/SEDUE/2021, se aprobó el Proyecto Ejecutivo para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESMERALDAS**; relativo a la superficie total solicitada de 45,654.05 metros cuadrados; conformada por los predios identificados bajo los números de expediente catastrales **52-007-005, 52-007-757, 52-007-042 y 52-007-014**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	<b>45,654.04</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial (incluye área de afectación CFE):	14,883.10	metros cuadrados
Área de Transformadores:	10.35	metros cuadrados
Área Urbanizable:	30,760.59	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	55.55	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	4,476.68	metros cuadrados
Área Vendible Total:	26,228.36	metros cuadrados





Área Vendible Habitacional:	25,472.21	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	68	
Área Vendible Comercial y de Servicios:	756.15	metros cuadrados
Número de lotes Comerciales y de Servicios:	01	
<b>Número Total de Lotes:</b>	<b>69</b>	

Y en cumplimiento al artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4210, volumen: 147, libro 168, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 11-once de agosto de 2021-dos mil veintiuno; con este acto se le otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**IV.** Que atento a lo dispuesto por el artículo 269 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon, que establece: *"Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren a los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia: II. El proyecto ejecutivo urbanístico y la de autorización del proyecto de ventas; y ..."* el promovente presentó solicitud del proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, integrándose el expediente administrativo F-043/2020; ahora bien, el Ordenamiento Legal invocado en el diverso numeral 256, dispone lo siguiente: *"Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar el proyecto de ventas, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con el Proyecto Ejecutivo autorizado e inscrito en el Institución Registral y Catastral del Estado de Nuevo Leon,..."*; por lo que en ese orden de ideas, se resolvió primero respecto del proyecto ejecutivo, mismo que ya fue inscrito en el Instituto Registro Catastral del Estado, por lo que resulta procedente analizar y resolver la petición en cuanto a la autorización de ventas, objeto de la presente resolución.

**V.** Con la finalidad de coadyuvar con el desarrollador en cuanto a los tramites subsecuentes derivados de la autorización que por medio de la presente resolución se otorga, se señala que de conformidad con los antecedentes descritos en el Considerando III, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

**1. ZONIFICACIÓN:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con los números de expedientes catastrales 52-007-005, 52-007-757 (antes 52-007-042), 52-007-042, 52-007-014, con superficie total solicitada de 45,654.05 metros cuadrados, se ubican en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; para la porción colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan; por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.

**2. DENSIDAD:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 *"Densidades y Lineamientos Urbanísticos"*, establece: *"En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"*; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (**CC**) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45% no se consideran aptos para el desarrollo urbano. Por lo que los promoventes por conducto de su apoderado legal presentaron dentro del trámite de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, el Proyecto Urbanístico y el Plano de Basantes, autorizado en fecha 13-trece de julio de 2019-dos mil diecinueve, bajo el expediente administrativo N° F-040/2019, plano con



el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el perito responsable el Arq. Juan Gerardo Coronado de Leon con Cédula Profesional N° 4392846, de la cual se anexa copia, en donde se determina que la superficie de 45,060.95 metros cuadrados, están dentro del rango de pendientes de 0 al 15.00%, resultando 67.59 viviendas; la superficie de 446.75 metros cuadrados, está dentro del rango del 15.01 al 30.00%, resultando 0.3574 viviendas y la superficie de 146.37 metros cuadrados, está dentro del rango del 30.01 al 45.00%, resultando 0.058 viviendas, siendo la superficie a desarrollar de 4.565404 hectáreas, resultando un total de 68.00 viviendas; por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

**3. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 210 fracciones I y XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, más en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente.

Se requiere un área municipal de 4,383.20 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 25,472.21 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,330.27 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (68 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1,496.00 metros cuadrados); más en este caso el 7% del área vendible correspondiente al área de Comercio y Servicios de 756.15 metros cuadrados equivalente a 52.93 metros cuadrados; y cede una superficie total de 4,476.68 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en las numerales 210 fracciones I y XI, 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León.

**VI.** Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: en cuanto a las constancias del cumplimiento de pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad, los promoventes presentaron los siguientes documentales:

a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **137322**, de fecha 21-veintiuno de agosto de 2020-dos mil veinte, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario.

b) Energía eléctrica: copia del recibo con número de referencia: **42829011160429351249** de fecha 22-veintidos de septiembre de 2020-dos mil veinte, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-034/2020** de fecha 09-nueve de octubre de 2020-dos mil veinte de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.

c) Movilidad: Oficio N° **IMA-DG/6110/2021**, de fecha 16-dieciséis de junio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Dirección General en funciones del instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León; en el que señala: **"...Este Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."**

Dicha constancia fue expedida por el Instituto Estatal citado, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado LAS





ESMERALDAS en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **30133362**, de fecha 17-diesisiete de junio de 2021-dos mil veintiuno, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido numeral.

Así mismo, en la etapa de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, *la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes*, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número DIPV/01913/2018, de fecha 14-catorce de junio de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

**VII.** Que respecto a la obligación indicada por los artículos 143 y 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de los diversos artículos 2 fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; el promovente presentó copia del Oficio número SE-237/2020, de fecha 07-siete de septiembre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Educación del Estado de Nuevo León, mediante el cual comunica lo siguiente: *".....al Desarrollador BANCA AFIRME, S.A., I.B.M., FIDEICOMISO 78856, respecto al Proyecto denominado LAS ESMERALDAS RESIDENCIAL (sic) ubicado en el Municipio de MONTERREY, N.L., ha aportado la cantidad de \$118,156.80 (ciento dieciocho mil ciento cincuenta y seis pesos 80/100 M.N.), al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente, para extenderle la presente constancia, para los fines y trámites que tenga a bien determinar."* (el subrayado es nuestro), y copia de transferencia con folio electrónico N° 0000025310373805, por la cantidad de \$118,156.80 (CIENTO DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS 80/100 M.N.) de fecha 07-siete de octubre de 2020-dos mil veinte.

**VIII.** Que según inspección física de fecha 04-cuatro de junio de 2021-dos mil veintiuno, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento LAS ESMERALDAS, presenta el 0.00% de avances de obras de urbanización, 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, por lo que de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes (al cual se agrega el equivalente al 16% correspondiente al IVA), se dictaminó un costo por obra pendiente de \$22,650,813.82 (VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS 82/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 \$27,180,976.58 (VEINTISIETE MILLONES CIENTO OCHENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 58/100 M.N.), notificado en fecha 12-doce de agosto de 2021-dos mil veintiuno, al Arq. Ricardo Mercado Aguilar, apoderado legal de la persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de agosto de 2021-dos mil veintiuno, el promovente exhibe póliza de fianza N° 3832-03337-2, expedida el día 11-once de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA 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 \$27,180,976.58 (VEINTISIETE MILLONES CIENTO OCHENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 58/100 M.N.), 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 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.



**IX.** Las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856 Y/O UPC GESTION DEL DESARROLLO, S.A. DE C.V.;** por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.

**X.** Las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856 Y/O UPC GESTION DEL DESARROLLO, S.A. DE C.V.;** por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**XI.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3450000047955**, de fecha 18-dieciocho de agosto de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$61,104.92 (SESENTA Y UN MIL CIENTO CUATRO PESOS 92/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$76,381.15 (SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 15/100 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 mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso d) y 55 incisos a) y b), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos:

- Autorización de Ventas, la cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.)
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de \$61,638.66 (SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 66/100 M.N.) que resulta de la suma de los siguientes conceptos: **\$15,495.33 (QUINCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 33/100 M.N.)**, (Lotes con superficie de 150.00 metros cuadrados hasta 250.00 metros cuadrados), más la cantidad de **\$46,143.33 (CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**, (Lotes con superficie mayores de 250.00 metros cuadrados)

**XII.** Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como la **Autorización de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **LAS ESMERALDAS**.

Por lo anteriormente, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### **A C U E R D A**

**PRIMERO:** En los términos anteriores y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856 Y/O UPC GESTION DEL DESARROLLO, S.A. DE C.V.;** por conducto de sus apoderados legales la **Autorización de Ventas** de los lotes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará





**LAS ESMERALDAS**; relativo a la superficie total solicitada de **45,654.04 metros cuadrados**; el cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 3,845.40 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-005**; **2. Lote con superficie de 1,881.45 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-757** (antes 52-007-042); **3. Lote con superficie de 2,528.57 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-042**; **4. Lote con superficie de 37,398.62 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-014**; colindantes al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total del Terreno:</b>	<b>45,654.04</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial (incluye área de afectación CFE):	14,883.10	metros cuadrados
Área de Transformadores:	10.35	metros cuadrados
Área Urbanizable:	30,760.59	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	55.55	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	4,476.68	metros cuadrados
Área Vendible Total:	26,228.36	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	25,472.21	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	68	
Área Vendible Comercial y de Servicios:	756.15	metros cuadrados
Número de lotes Comerciales y de Servicios:	01	
<b>Número Total de Lotes:</b>	<b>69</b>	

Y en cumplimiento del artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo *Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata*, denominado **LAS ESMERALDAS**; consistente en la póliza de fianza N° **3832-03337-2**, expedida el día 11-once de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por **ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA** 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 **\$27,180,976.58 (VEINTISIETE MILLONES CIENTO OCHENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 58/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 Y 272 fracción V Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

**TERCERO:** Se tiene a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856 Y/O UPC GESTION DEL DESARROLLO, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales, cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey.

**CUARTO:** Se hace del conocimiento a las personas morales denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856 Y/O UPC GESTION DEL DESARROLLO, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que para dar cumplimiento al Artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L., debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que



contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

**QUINTO:** Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto

**SEXTO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**SÉPTIMO:** El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

**NOVENO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

  
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  


AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ricardo Mercado Aguilar siendo las 17:00 horas del día 30 del mes de Agosto del 2020.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis Arturo Melendez Rivera  
FIRMA [Handwritten Signature]  
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Ricardo Mercado Aguilar  
FIRMA [Handwritten Signature]