



Nº de Oficio: 16922/SEDUE/2021
Expediente Nº: F-045/2020
Asunto: Autorización del Proyecto de Ventas

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. LIC. JORGE DE LEÓN LOZANO Y C.P. ADRIANA SEGOVIA CRUZ
APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**
Matamoros Nº 1011 Pte., Centro, 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 10-diez días del mes de agosto de 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O : De nueva cuenta el expediente administrativo número **F-045/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de diciembre de 2020-dos mil veinte y al escrito de fecha 29-veintinueve de julio de 2021-dos mil veintiuno, presentado por los C.C. Lic. Jorge de León Lozano y la C.P. Adriana Segovia Cruz, en su carácter de Apoderados legales de la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; respecto a la **Autorización del Proyecto de Ventas** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO LINCES II**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **257,824.965 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, **2. Lote con superficie de 6,129.659 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**; ubicados al sur de la intersección de las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L. 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, LXIII, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y g), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 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, 256 primer párrafo, 257 fracción VII, 258 fracción VI, 260, 269 fracciones I al XII, 271, 272, 286 fracción VI, 287 fracción IV, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de



16276



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° 74,521-setenta y cuatro mil quinientos veintiuno, de fecha 01-primero de febrero de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García Cañamar Notario Público Suplente adscrito a la notaría N° 129-ciento veintinueve de la que es Titular el Lic. Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito que contienen poder para Actos de Dominio; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública N° 67,680-sesenta y siete mil seiscientos ochenta, de fecha 20-veinte de diciembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Manuel García Cirilo, Notario Público Titular N° 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3252, Volumen: 267, Libro: 131, Sección: Propiedad, de fecha 20-veinte de marzo de 2007-dos mil siete; Escritura Pública N° 66,609-sesenta y seis mil seiscientos nueve, de fecha 25-veinticinco de abril de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4693, Volumen: 282, Libro: 188, Sección: Propiedad, de fecha 08-ocho de junio de 2012-dos mil doce.

III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 09-nueve de julio de 2020-dos mil veinte, mediante resolución contenida bajo el oficio N° 14340/SEDUE/2020 emitida dentro del expediente administrativo N° F-001/2020, informó que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO LINCES II**; relativo a la superficie solicitada de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **257,824.965 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, **2. Lote con superficie de 6,129.659 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**.
- b) En fecha 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolución contenida bajo el oficio N° 16607/SEDUE/2021 emitida dentro del expediente administrativo N° F-045/2020, aprobó el **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO LINCES II**; relativo a la superficie solicitada de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **257,824.965 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, **2. Lote con superficie de 6,129.659 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**; con la siguiente distribución de áreas:



Lote-13 - Exp. Cat. 81-000-149:	257,824.965	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02 Exp. Cat: 81-000-176:	6,129.659	metros cuadrados
Superficie Total:	263,954.624	metros cuadrados
Área afuera de aprobación lote 13 (dentro de área natural protegida):	139,349.190	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	124,605.434	metros cuadrados
Área Vial:	49,780.305	metros cuadrados
Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey:	629.353	metros cuadrados
Área Urbanizable:	74,195.776	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial:	572.878	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	11,667.795	metros cuadrados
Área Vendible Total:	61,955.103	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	3,658.195	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye servidumbres de paso):	58,296.908	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	239	
N° Lotes Comercio de Barrio:	007	
N° Total de Lotes:	246	

Y en cumplimiento al artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 3783, volumen: 147, libro 151, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 20-veinte de julio 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.

IV. Que atento a lo dispuesto por el artículo 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece: *"Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren 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 de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y del proyecto de ventas, integrándose el expediente administrativo F-045/2020; ahora bien, el Ordenamiento Legal invocado en el diverso numeral 271, 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 Urbanístico autorizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León,..."*; por lo que en ese orden de ideas, se resolvió primero respecto del proyecto ejecutivo urbanístico, mismo que ya fue inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, por lo que resulta procedente analizar y resolver la petición en cuanto a la autorización del proyecto de ventas, objeto de la presente resolución.

V. Con la finalidad de coadyuvar con el desarrollador en cuanto a los trámites subsecuentes derivados de la autorización que por medio de la presente resolución se otorga, se señala que de conformidad con la autorización descrita 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. ZONIFICACION:** De conformidad Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas



Habitacionales, establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: "Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento. Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentren."

Así mismo, dentro del mismo apartado de Ordenamiento Urbano, contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra comprendido el **Comercio de Barrio**, mismo que define de la siguiente manera: "Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el uso de desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales. En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y ésta será definida en los proyectos de nuevos fraccionamientos."

Además, en el apartado de Lineamientos Generales para los Usos del Suelo, en el inciso b), dispone lo siguiente:

"b) En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados."

2. **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad D-6, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea. Siendo la superficie a desarrollar de 12.4605434 hectáreas, lo que permite un máximo de 697 viviendas, el proyecto presenta 239 viviendas, lo que representa 19.18 viviendas por hectárea, por lo que se 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 establecen los artículos 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 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 10,166.548 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 58,296.908 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 9,910.474 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (239 viviendas, siendo un área municipal requerida de 5,258.00 metros cuadrados); más en este caso el 7% del



área vendible correspondiente al área de Comercio de Barrio de 3,658.195 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 256.074 metros cuadrados y cede una superficie total de 11,667.795 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 269, fracción VI, 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 **29737440**, de fecha 26-veintiseis de octubre 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: **42829011163629570288** de fecha 13-trece de octubre de 2020-dos mil veinte, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-040/2020** de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte y Addendum de fecha 10-diez de junio de 2021-dos mil veintiuno, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° **IMA/DIPV/0359/2020**, de fecha 02-dos de septiembre de 2020-dos mil veinte, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad 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 269 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES II 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 **29708797**, de fecha 08-ocho de octubre de 2020-dos mil veinte, 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 artículo 269 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

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 213, fracción XI, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número DIPV/0247/2019, de fecha 19-diecinueve de marzo de 2019-dos mil diecinueve, 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 154 y 269 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 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 DRMS-1017/2020-2021, de fecha 09-nueve de diciembre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Unidad de Integración Educativa de Nuevo León de la Secretaría de Educación de Nuevo León, mediante el cual comunica lo siguiente: *".....El Desarrollador **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; del Proyecto denominado **PUERTA DE HIERRO LINCES II**, ubicado en el Municipio de **MONTERREY, N.L.**, ha aportado la cantidad de **\$415,286.40 (cuatrocientos quince mil doscientos ochenta y seis pesos 40/100 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° **0000025311273216**, por la cantidad de **\$415,286.40 (CUATROCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 40/100 M. N.)**, de fecha 04-cuatro de diciembre de 2020-dos mil veinte.*

VIII. Que según inspección física de fecha 26-veintiseis de enero 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 **PUERTA DE HIERRO LINCES II**, presenta el 3.75% 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, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$56,858,144.49 (CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHOMIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS 49/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 269 fracción V y 271 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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 **\$68,229,773.39 (SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 39/100 M.N.)**, notificado en fecha 27-veintisiete de julio de 2021-dos mil veintiuno, al Lic. Omaet Soto Quintana, apoderado legal de la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 05-cinco de agosto de 2021-dos mil veintiuno, el promovente exhibe póliza de fianza N° **2127714**, expedida el día 28-veintiocho de julio de 2021-dos mil veintiuno, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCION, 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 **\$68,229,773.39 (SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 39/100 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 281 y 287 Fracción V de 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.





IX. La persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, 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 Proyecto 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. La persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, 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 272, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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 acompañan copias de los recibos oficiales con Folio N° **3010000066573**, de fecha 09-nueve de agosto de 2021-dos mil veintiuno expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$116,858.30 (CIENTO DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 30/100 M.N.)**, es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$146,072.87 (CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL SETENTA Y DOS PESOS 87/100 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; correspondientes 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), 55 incisos a) y b), 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 \$131,330.38 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS 38/100 M. N.), correspondiente a las siguientes cantidades: \$79,115.16 (SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO QUINCE PESOS 16/100 M. N.) por lotes con superficie promedio mayor de 250.00 metros cuadrados, y \$52,215.22 (CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS 22/100 M. N.) por lotes con superficie promedio de entre 150.00 metros cuadrados y 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 Proyecto de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **PUERTA DE HIERRO LINCES II**.



Por lo anteriormente expuesto, 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 la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Proyecto de Ventas** de los lotes para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO LINCES II**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **257,824.965 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, **2. Lote con superficie de 6,129.659 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**; colindantes al sur de la intersección de las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N. L., cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Lote 13 - Exp. Cat. 81-000-149:	257,824.965	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02 Exp. Cat: 81-000-176:	6,129.659	metros cuadrados
Superficie Total:	263,954.624	metros cuadrados
Área afuera de aprobación lote 13 (dentro de área natural protegida):	139,349.190	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	124,605.434	metros cuadrados
Área Vial:	49,780.305	metros cuadrados
Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey:	629.353	metros cuadrados
Área Urbanizable:	74,195.776	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial:	572.878	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	11,667.795	metros cuadrados
Área Vendible Total:	61,955.103	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	3,658.195	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye servidumbres de paso):	58,296.908	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	239	
N° Lotes Comercio de Barrio:	007	
N° Total de Lotes:	246	

Y en cumplimiento al artículo 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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 **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES II**; consistente en la póliza de fianza N° **2127714**, expedida el día **28**-veintiocho de julio de 2021-dos mil veintiuno, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA**



DE CAUCION, 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 **\$68,229,773.39 (SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 39/100 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 281, y 287 Fracción V de 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 la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, 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 la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que para dar cumplimiento al Artículo 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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 urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la 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 270 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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 287 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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 y IV inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano para del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en 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.

DÉCIMO: 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. -----

Virginia
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Omair Soto Quintana siendo las 10:23 horas del día 12 del mes de Agosto del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE Omair Soto

FIRMA *Alexis*

FIRMA *[Signature]*