



## INSTRUCTIVO

**AL C.C. BERNARDO F. SADA ALANIS Y MANUEL F. SADA ALANIS  
REPRESENTANTES LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.**

Callejón de los Ayala, No. 101, Col. Del Valle,  
San Pedro Garza García, 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 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno-----  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-048/2020**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16-dieciséis de diciembre del 2020-dos mil veinte, signado por los C.C. Bernardo F. Sada Alanís y Manuel F. Sada Alanís, en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE S.A. DE C.V.**, quienes acreditan su personalidad mediante Escritura pública No. 33,480-treinta y tres mil cuatrocientos ochenta de fecha 7-siete de noviembre del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez titular adscrito a la Notaría Pública N° 37-treinta y siete con ejercicio al Primer Distrito; mediante el cual solicita la **Prórroga**, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2º SECTOR 1ERA ETAPA**; relativo a la superficie de **62,924.318 metros cuadrados** que proviene de una superficie de mayor extensión de 80,366.14 metros cuadrados, de los predios identificados con los números de expediente catastral 49-031-006, 49-031-010, 49-031-024 Y 49-031-025; colindante al Fraccionamiento Cortijo del Río 4º Sector, Distrito Urbano Satélite Delegación Sur, 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 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 Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, , y demás disposiciones legales aplicables.

II. 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 V, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracción I y II, 12 fracción XXI y XXIX, 13, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al X, 215 fracción II, 218 fracción VII, 237 fracciones I a la VI y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano 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; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) mediante acuerdo contenido en el oficio N° 2358/SEDUE/2012, de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo número **PE-082/2012**, aprobó el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Privadas del Pedregal 2º Sector**, relativo a una superficie total solicitada de 80,366.140 metros cuadrados.
- b) En fecha 16-dieciséis de octubre del 2012-dos mil doce, mediante resolución contenida en el Oficio N° 3219/SEDUE/2012, emitida dentro del expediente administrativo **V-127/2012**, autorizo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lote, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Privadas Del Pedregal 2º Sector 1º Etapa**, relativo a una superficie total solicitada de 62,924.318 metros cuadrados,; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área Total de Polígono:	100,827.470	metros cuadrados
Área 1er. Sector:	20,461.330	metros cuadrados
<b>Área Neta 2º Sector 1º Etapa:</b>	<b>62,924.318</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Neta 2º Sector Futura Etapa:	17,441.822	metros cuadrados
Derecho de Paso (pluvial y servicios):	277.137	metros cuadrados
Área Vial:	10,457.558	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,189.623	metros cuadrados
Área Municipal:	7,860.217	metros cuadrados
Área Vendible Total:	44,329.406	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	20,010.284	metros cuadrados
Área Total Vendible Reg.-Condominio:	24,319.122	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	18,081.427	metros cuadrados
Vialidad Régimen de Condominio:	4,364.824	metros cuadrados
Derechos de Paso (Pluvial y Servicios):	435.666	metros cuadrados
Área Común:	1,437.205	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>117</b>	
Unidades de Vivienda Unifamiliar:	112	
Unidades de Vivienda Régimen en Condominio:	240	5 macro-lotes
<b>Total, de Unidades de Vivienda:</b>	<b>352</b>	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 12, Volumen: 176, Libro: 1, Sección: Fraccionamientos



Monterrey, de fecha 19-diecinueve de noviembre del 2015-dos mil quince, con lo que se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio.

Cabe señalar que dentro del expediente administrativo V-127/2012 se aceptó la garantía hipotecaria propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento que nos ocupa, consistente en: el predio identificado como Lote 02, con superficie de 14,400.14 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 12-006-002; Lote 001, con superficie de 92.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 47-541-001; Lote 001, con superficie de 86.70 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 47-542-001 y el predio identificado como Lote 03, con superficie de 86.70 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 47-542-001, la suma de estas garantías da un total de \$13,593,550.00 (TRECE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.).

- c) En fecha 28-veintiocho de abril de 2015-dos mil quince, mediante resolución contenida en el Oficio N° 1403/2015/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo **F-127/2012**, emitió un acuerdo complementario a la Autorización de Ventas correspondiente al fraccionamiento **Privadas Del Pedregal 2º Sector 1era. Etapa**.
- d) En fecha 29-veintinueve de abril de 2016-dos mil dieciséis, mediante resolución contenida en el Oficio N° 1356/SEDUE/2016, emitida dentro del expediente administrativo **F-013/2016**, otorgó una **Prórroga** por 02-dos años para la conclusión del total de las obras de urbanización correspondientes al fraccionamiento **Privadas Del Pedregal 2º Sector 1era. Etapa**.
- e) En fecha 10-diez de agosto de 2018-dos mil dieciocho, mediante resolución contenida en el Oficio N° 7845/SEDUE/2018, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-013/2018**, otorga una **Prórroga** por 02-dos años para la conclusión del total de las obras de urbanización correspondientes al fraccionamiento **Privadas Del Pedregal 2º Sector 1era. Etapa**.
- IV. Que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de diciembre del 2020-dos mil veinte, los C.C. Francisco Javier Martínez Oviedo y Bernardo F. Sada Alanís, Apoderados legales de la persona moral denominada Fomento del Norte S.A. de C.V., solicitan una **Prórroga por 02-dos años** para la conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento denominado **Privadas del Pedregal 2º Sector 1era. Etapa**, manifestando: *"...solicito se sirva conceder una prórroga de dos años al plazo concedido para la urbanización del Fraccionamiento Privadas del pedregal ubicado al sur de la Ciudad de Monterrey, señalando, como causas para justificar la falta de continuidad con el proyecto, las dificultades económicas diversas y adversas por las que atravesaba el país y el Estado y que hacían inviable económicamente el desarrollo del proyecto, obligando a mi representada, por así convenir a sus interés, a suspender las obras de urbanización del fraccionamiento en comento, por lo cual, solicito a esta autoridad se conceda a mi representada la prórroga solicitada para realizar las obras que se describen en el programa y presupuesto de la obra que se anexa..."*
- V. Que de acuerdo a la visita de inspección realizada por parte del personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 01 de diciembre del 2020; como observación aun no comienzan con los trabajos del fraccionamiento solo rasantes del predio además que en cuanto a las preliminares (desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes) no se han realizado los trabajos, terracerías de vialidades se han realizado



los trabajos sobre las áreas solicitadas; En cuanto al drenaje sanitario, pluvial, agua potable, pavimentación, guarniciones, alumbrado público, nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano, banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas, no se han iniciado los trabajos.

VI. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, emitió acuerdo, por medio del cual previno al solicitante para que dentro de un plazo de 20-veinte días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación del oficio No. 15942/SEDUE/2021 en fecha 25-veinticinco de marzo del 2021-dos mil veintiuno, notificado el día 26-veintiseis de marzo del 2021-dos mil veintiuno, acompañe las constancias con las cuales demuestre haber dado cumplimiento a las obligaciones marcadas en el mencionado oficio.

VII. Posteriormente el apoderado legal presentó escrito de fecha 16-dieciséis de junio del 2021-dos mil veintiuno, en donde dan contestación a la preventiva con No. de oficio 15942/SEDUE/2021, manifestando: "...2. Con respecto al certificado de gravamen vigente del predio identificado con el número de expediente catastral 12-006-002, con superficie de 5,998.40 m2, y 8,264.44 m2, (lotes de garantía hipotecaria aceptada dentro del expediente administrativo V-127/2012)

*RESPUESTA: por este medio le informo que dichos predios por así convenir a los intereses de la empresa se está llevando a cabo el cambio por otros predios con las mismas características que cubren el monto de garantía, desafortunadamente se ha retrasado este proceso ante la dependencia en mención por las restricciones sanitarias, motivo por el cual pedimos de la manera más atenta su comprensión y prorroga, para poder solventar este requisito hasta en tanto registro Público de la propiedad y del comercio del Estado de Nuevo León, nos expida dichos certificados.*

*3. pago del impuesto predial actualizado de los predios identificados con los números de expediente catastral 47-541-001, 47-542-002 y 12-006-002. (Lotes de la garantía hipotecaria aceptada dentro del expediente administrativo V-127/2012.*

*RESPUESTA: Se aclara que estos predios con los expedientes señalados, cambiaron y se sustituyen por los siguientes predios con los expedientes catastrales 63-311-001 ubicado en Av. Cumbres Madeira S/N Col. Cumbres Platino al poniente de la Ciudad de Monterrey, así como el expediente catastral 63-249-308 ubicado en la calle Agualeguas S/N Col. Cumbres Platino al poniente de la Ciudad de Monterrey..."*

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000067266**, de fecha 17-dieciséis de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$ 5,871.90 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 90/100 M.N.); es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$7,339.88 M.N. (SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE 88/100 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; 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-048/2020, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso e) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; correspondiente al fraccionamiento **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2º SECTOR 1ERA ETAPA.**





**IX.** 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 **Prórroga por 02-dos años** para que se concluyan totalmente las obras para el desarrollo del fraccionamiento **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2DO SECTOR 1ERA ETAPA.**

**ACUERDA**

**PRIMERO:** Se le informa a la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V.** y los **C.C. MANUEL F. SADA ALANIS Y BERNARDO F. SADA ALANIS** en su carácter de Apoderados Legales; que se concede **Prórroga por 02-dos años** para que se concluyan totalmente las obligaciones de las obras de urbanización de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2º SECTOR 1ERA ETAPA;** relativo a la superficie solicitada de **62,924.318 metros cuadrados;** predio ubicado colindante al Fraccionamiento Cortijo del Rio 4º, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Con fundamento en el programa y presupuesto para la conclusión de las obras de urbanización previstas, presentado por el propio promovente de fecha 16-dieciseis de diciembre de 2020-dos mil veintiuno y firmado por los C. Francisco Javier Martínez Oviedo, Apoderado Legal de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V.,** y siendo además firmado por el Perito Responsable Ing. Sergio Negrete Patiño, con Cédula Profesional N° 8387970, de conformidad con lo solicitado, el interesado deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 02-dos años,** contados a partir de la fecha de notificación del presente acuerdo.

**TERCERO:** Se autorizó la liberación total de la garantía que sirvió para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **PRIVADAS DE PEDREGAL 2º SECTOR 1ERA ETAPA;** consistente en: el predio identificado como Lote 02, con superficie de 14,400.14 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 12-006-002; Lote 001, con superficie de 92.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 47-541-001; Lote 001, con superficie de 86.70 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 47-542-001.

**CUARTO:** Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2º SECTOR 1ERA ETAPA;** consistente en Garantía Hipotecaria de los lotes 001 y 308, identificados con los datos siguientes:

- Lote 001, con superficie de 2,594.11 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 63-311-001, del fraccionamiento Cumbres Platino, el cual el acuerdo a la célula única catastral el valor catastral total es de \$11,128,732.00.



**ORIGINAL EN DUPLICADO**



- Lote 308, con superficie de 1,222.0 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 63-249-308, del fraccionamiento Cumbres Platino, el cual el acuerdo a la célula única catastral el valor catastral total es de \$6,183,674.00, resultando entonces un total de \$17,312,406.00.

Las cuales solo podrán cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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.

**QUINTO:** Quedan firmes y continúan vigentes las obligaciones impuestas en las autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**SEXTO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme 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 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:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. 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 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 Francisco Javier Martínez Quiedo siendo las 10:55 horas del día 22 del mes de Septiembre del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
 NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera  
 FIRMA [Handwritten Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
 NOMBRE Francisco Javier Martínez Quiedo  
 FIRMA [Handwritten Signature]