



Nº de Oficio: 17325/SEDUE/2021  
Expediente Nº: F-048/2021  
Asunto: **Modificación al Proyecto Ejecutivo,**  
**así como la Autorización de Ventas**

## INSTRUCTIVO

**AL C. JORGE MARTÍNEZ OROZCO**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL**  
**DENOMINADA FONDO 1 TEPIC, S. A. P. I. DE C. V.**  
Ricardo Margáin Nº 444, Colonia Valle del Campestre,  
San Pedro Garza García, N.L.  
**Presente. -**

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

-----Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
**V I S T O :** De nueva cuenta el expediente administrativo número **F-048/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de julio de 2021-dos mil veintiuno, presentado por el C. JORGE MARTÍNEZ OROZCO, Apoderado Legal de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Ejecutivo, así como la Autorización de Ventas** para el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MALLORCA (antes Monte León 2do Sector 2da Etapa, Etapa 1)** relativo a la superficie total solicitada de **106,982.63 metros cuadrados** que forma parte de una superficie de mayor extensión de 353,756.19 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**, colindante al noreste del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Distrito San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio 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 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial del Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial Ejecutivo en fecha 27-veintisiete de noviembre de 2017-dos mil diecisiete.

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 con lo dispuesto por los artículos 1 fracción VI, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracción XXI, 13, 124 fracciones IV, V, VI, VIII, X, XI, 148 fracción I, 150 fracciones del I al V, 151 fracciones I y II, 218 fracciones V y VI, 219 fracciones III y IV, 226, 228 fracciones I a la XVI, 230 fracciones I a la X, 241 fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, 360 y demás relativos aplicables a



la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

III. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 16,076-dieciséis mil setenta y seis, de fecha 22-veintidós de octubre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; y **la propiedad** de los predios en cuestión mediante Escritura Pública N° 9,365-nueve mil trescientos sesenta y cinco, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4178, Volumen: 294, Libro: 168, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-dieciséis de mayo de 2016-dos mil dos mil dieciséis.

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

- a) En fecha 15-quince de mayo del 2000-dos mil, mediante resolución contenida en el oficio No. DFR0125/2000, emitida dentro del expediente administrativo N° **38/2000**, se informó sobre la **Factibilidad de Urbanización y se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y aprobación de Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Colinas de San Jerónimo Sector Dinastías**, para una superficie de 73 hectáreas 800 metros cuadrados, de los cuales 208,380.54 metros cuadrados se autorizaron como área para Desarrollo.
- b) En fecha 8-ocho de julio del 2003-dos mil tres mediante acuerdo contenido en el oficio No. DFR0616/2003, emitida bajo el expediente administrativo N° **55/2003**, se informó sobre la **Factibilidad de Urbanización y se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un fraccionamiento, relativo a una superficie solicitada de 464,178.31 metros cuadrados.
- c) En fecha 14-catorce de octubre del 2003-dos mil tres, mediante acuerdo contenido en el oficio No. DIFR1020/2003, emitida bajo el expediente administrativo N° **162/2003**, aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado Residencial Dinastía 4to sector, relativo a una superficie de 464,178.31 metros cuadrados.
- d) En fecha 10-diez de octubre del 2006-dos mil seis, mediante acuerdo contenido en el oficio No. DFR0938/2006, emitido bajo el expediente administrativo N° **F-164/2006**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Residencial Dinastía 4to Sector**, relativo a una superficie solicitada de 505,504.60 metros cuadrados.
- e) En fecha 30-treinta de mayo de 2007-dos mil siete, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 1048-07-GARP/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo N° **RAS-009/2007**, aprobó el **Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Residencial Dinastía 4to Sector**, relativo a una superficie de 505,504.60 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 129,598.81 metros cuadrados.





- f) En fecha 26-veintiseis de diciembre de 2008-dos mil ocho, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 3772/2008/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **MU-043/2008**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Monteleón**, relativo a una superficie de 505,504.60 metros cuadrados.
- g) En fecha 18-dieciocho de diciembre del 2008-dos mil ocho, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 3832/2008/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo N° **RAS-117/2008**, aprobó el **Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Monteleón**, relativo a una superficie de 505,504.60 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 110,230.38 metros cuadrados.
- h) En fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2009-dos mil nueve, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 2697/2009/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **PE-218/2009**, aprobó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Monteleón 2° Sector**, relativo a una superficie de 370,469.35 metros cuadrados, quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 2353, Volumen: 127, Libro: 95, Sección: resoluciones y convenios diversos, de fecha 15-quince de agosto del 2011-dos mil once.
- i) En fecha 16-dieciseis de noviembre del 2011-dos mil once, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 3712/SEDUE/2011, emitido bajo el expediente administrativo **PYR-082/2011**, concedió **Prorroga** por 18 meses, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Monteleón 2do Sector**, relativo a una superficie de 370,469.35 metros cuadrados.
- j) En fecha 28-veintiocho de octubre del 2013-dos mil trece, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 858/2013/DIFR/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **F-033/2013**, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Prorroga**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Monteleón 2° Sector**, relativo a una superficie de 370,469.35 metros cuadrados, quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 6345, Volumen: 139, Libro: 214, Sección: resoluciones y convenios diversos, de fecha 22-veintidós de diciembre del 2017-dos mil diecisiete.
- k) En fecha 26-veintiseis de octubre del 2015-dos mil quince, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 2120 /2015/DIFR/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **F-105/2015**, concedió **Prorroga** por 24-veinticuatro meses, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Monteleón 2do Sector**, relativo a una superficie de 370,469.35 metros cuadrados.
- l) Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante oficio No. 3280/2016/DIFR/SEDUE, de fecha 01-uno de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, autorizó la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento Monteleón 1er Sector 2da. Etapa y 2do Sector a favor de la persona moral denominada FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V., por lo que esta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.
- m) En fecha 13-trece de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 15138/SEDUE/2020, emitido bajo el expediente administrativo **F-028/2018**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Monteleón 2do Sector 2da**

**Etapas**, relativo a una superficie de 353,756.19 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área Total 2do Sector:	367,266.16	metros cuadrados
Área Aprobada Catalonía Sector Privada Serrano:	13,509.97	metros cuadrados
Área total a Desarrollar:	353,756.19	metros cuadrados
Área reservada:	2136.65	metros cuadrados
Área Vial:	82,561.78	metros cuadrados
Área de derechos de paso SADM	932.10	metros cuadrados
Área Urbanizable:	268,125.66	metros cuadrados
Área Municipal:	87,246.94	metros cuadrados
Área Vendible:	174,446.64	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	109,237.01	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	65,209.63	metros cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	6,432.08	metros cuadrados
Nº Lotes Unifamiliares:	388	
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	8	
No. Total de Lotes:	396	
Unidades de vivienda unifamiliar:	388	
Unidades de vivienda Multifamiliar:	1,530	
Total de unidades de vivienda:	1918	

**Cuadro de áreas por etapas**

	Etapa 1 M2	Etapa 2 M2	Etapa 3 M2	Etapa 4 M2	Etapa 5 M2
Área total a Desarrollar:	106,982.19	130,167.47	20,279.29	5,679.11	14,873.49
Área reservada:	929.28	1,207.37	0.00	0.00	0.00
Área Vial:	34,360.42	31,525.68	3,880.05	0.00	508.76
Área derecho de paso SADM	932.10	0.00	0.00	0.00	0.00
Área Urbanizable:	70,760.39	97,434.42	16,399.24	5,679.11	14,364.73
Área Municipal:	17,687.24	28,457.55	1,157.12	0.00	6,429.11
Área Vendible:	48,884.93	68,669.99	14,691.89	5,679.11	7,935.62
Área Habitacional Unifamiliar:	48,884.93	60,352.08	0.00	0.00	0.00
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios:	0.00	8,317.91	14,691.89	5,679.11	7,935.62
Área de Derechos de Paso Pluvial:	4,188.22	306.88	550.23	0.00	0.00
Nº Lotes Unifamiliares:	171	217	0	0	0
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	0	1	2	1	1
Unidades de vivienda unifamiliar:	171	217	0	0	0
Unidades de vivienda Multifamiliar:	0	100	270	160	100
Total de unidades de vivienda:	171	317	270	160	100





	Etapa 6 M2	Etapa 7 M2	Etapa 8 M2
Área total a Desarrollar:	12,758.78	10,954.52	52,061.34
Área reservada:	0.00	0.00	0.00
Área Vial:	2,172.83	1,288.62	8,825.42
Área derecho de paso SADM	0.00	0.00	0.00
Área Urbanizable:	10,585.95	9,665.90	43,235.92
Área Municipal:	0.00	0.00	33,515.92
Área Vendible:	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área Habitacional Unifamiliar:	0.00	0.00	0.00
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios:	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área de Derechos de Paso Pluvial:	767.16	0.00	619.59
Nº Lotes Unifamiliares:	0	0	0
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	1	1	1
Unidades de vivienda unifamiliar:	0	0	0
Unidades de vivienda Multifamiliar:	300	300	300
Total de unidades de vivienda:	300	300	300

- n) En fecha 09-nueve de julio del 2021-dos mil veintiuno, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 16633/SEDUE/2021, emitido bajo el expediente administrativo N° **F-017/2021**, aprobó el **Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Monteleón 2do Sector, 2da Etapa, Etapa 1**, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 34,360.42 metros cuadrados, de una superficie a desarrollar de 106,982.19 metros cuadrados.
- o) En fecha 21-veintiuno de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 17324/SEDUE/2021, emitido dentro del expediente administrativo No. F-048/2021, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **Mallorca** (antes Monteleón 2do Sector, 2da Etapa, Etapa 1), con una superficie a desarrollar de 106,982.19 metros cuadrados, con el siguiente cuadro de áreas:

Área Total 2do Sector:	367,266.16	metros cuadrados
Área Aprobada Catalonia Sector Privada Serrano:	13,509.97	metros cuadrados
Área Total 2do Sector 2da Etapa	353,756.19	metros cuadrados
Área Fuera de aprobación (2do Sector 2da Etapa, Etapas de 2 a 8va.)	246,773.56	metros cuadrados
Área total a Desarrollar Mallorca:	106,982.63	metros cuadrados
Área reservada:	929.28	metros cuadrados
Área Vial:	34,360.43	metros cuadrados
Área a ceder SADM (Carcamo, Dp, Tanque)	2,734.30	metros cuadrados
Área Urbanizable:	68,958.62	metros cuadrados
Área Municipal:	16,667.94	metros cuadrados
Área Vendible:	48,102.46	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	48,102.46	metros cuadrados



Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	0	metros cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	4,188.22	metros cuadrados
Nº Lotes Unifamiliares:	170	
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	0	
No. Total de Lotes:	170	
Unidades de vivienda unifamiliar:	170	
Unidades de vivienda Multifamiliar:	0	
Total de unidades de vivienda:	170	

V. Que la Modificación al Proyecto Ejecutivo que nos ocupa, es para ajustarse a la Modificación al Proyecto Urbanístico descrita en el inciso o) del Considerando que antecede, y además solicitan la Autorización de Ventas.

VI. Que se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en fecha 31 de agosto del 2021, se observó algunos trazos de vialidad en terracerías, casi todo el predio solicitado se encuentra en estado natural; escurrimientos Naturales y/o Arroyos, se aprecian diversos escurrimientos naturales que atraviesan el predio de sur a norte.

#### VII. DOCUMENTOS Y ESTUDIOS ANEXADOS POR EL PROMOVENTE

- Estudio de Mecánica de Suelos: Elaborado por Ingeniería y Construcciones Omega, en fecha 03 de mayo del 2021, signado por el Ing. Ángel González Rodríguez, con Cédula Profesional N° 6153128.
- Diseño de Pavimentos: Elaborado por Ingeniería y Construcciones Omega, en fecha 27 de mayo del 2021, signado por el Ing. Ángel González Rodríguez, con Cédula Profesional N° 6153128.
- Informe del Estudio de Estabilidad de Taludes: Elaborado por Ingeniería y Construcciones Omega, en fecha 06 de julio del 2021, signado por el Ing. Ángel González Rodríguez, con Cédula Profesional N° 6153128.
- Escrito de Validación del Estudio Hidrológico Superficial e Hidráulico Pluvial, de fecha 24 de agosto del 2021, signado por el M.C. David Clemente López Pérez, con Cédula Profesional N° 7589203

VIII. Que en cumplimiento en lo dispuesto por el Artículo 230 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se adjunta al expediente la siguiente constancia: copia de recibo de transferencia, con datos de operación 7042700581, de fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; a la cuenta de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje del fraccionamiento Mallorca, con área vendible de 174,446.64 metros cuadrados (396 lotes).

IX. Que según inspección física de fecha 31-treinta y uno de agosto del 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 **MALLORCA**, presenta 0.1% 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 el propio promovente, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$114,308,249.43 (CIENTO







CATORCE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 43/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 230 fracción V y 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 **\$137,169,899.32 (CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 32/100 M.N.)**, notificado en fecha 10-diez de septiembre del año en curso, a la persona moral denominada FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V., bajo el oficio N° 17214/SEDUE/2021, de fecha 10-diez de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; por lo que por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, el promovente exhibe póliza de fianza N° **BKY-0031-0085992**, expedida el día 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por **BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S. A. DE C. V.**, 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 **\$137,169,899.32 (CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 32/100 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 239 y 242 Fracción VI 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.**

- X. La persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de su Apoderado Legal expone que con el fin de que surta efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurre 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.
- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° **3010000067202**, expedido en fecha 14-catorce días del mes de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$112,968.08 (CIENTO DOCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 08/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$141,210.10 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS 10/100 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 a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d), g), fracción VIII y 55 incisos a) y b), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; que se desglosan de la siguiente manera:
- La cantidad de \$7,339.88 (SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 88/100 M. N.) por Modificación al Proyecto Ejecutivo.
  - La cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M. N.) por Autorización de Ventas

- La cantidad de \$118,814.06 (CIENTO DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS CATORCE PESOS 06/100 M. N.) por Inscripción de nuevos fraccionamientos.
- La cantidad de \$313.67 (TRESCIENTOS TRECE PESOS 67/100 M. N.) por Números Oficiales.

**XII.** La persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**; por medio del presente instrumento, cede y traspasa 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 231 Fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 56 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.

**XIII.** 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, además que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre Zonificación, Lotificación, Densidad, Lineamientos, Drenaje Pluvial, Áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstos en la Ley en la materia, resulta procedente la solicitud de Modificación al Proyecto Ejecutivo, así como la Autorización de las Ventas.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se aprueba a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, la Modificación al Proyecto Ejecutivo, y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento, la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga la Autorización de las Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MALLORCA (antes Monteleón 2do Sector 2da Etapa, Etapa 1)** relativo a la superficie total solicitada de **106,982.63 metros cuadrados** que forma parte de una superficie de mayor extensión de 353,756.19 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**, colindante al noreste del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Distrito San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total 2do Sector:	367,266.16	metros cuadrados
Área Aprobada Catalonia Sector Privada Serrano:		
Área Total 2do Sector 2da Etapa	13,509.97	metros cuadrados
Área Fuera de aprobación (2do Sector 2da Etapa, Etapas de 2 a 8va.)	353,756.19	metros cuadrados
Área total a Desarrollar:	246,773.56	metros cuadrados
Área reservada:	106,982.63	metros cuadrados







Área Vial:	929.28	metros cuadrados
Área a ceder SADM (Carcamo, Dp, Tanque)	34,360.43	metros cuadrados
Área Urbanizable:	2,734.30	metros cuadrados
Área Municipal:	68,958.62	metros cuadrados
Área Vendible:	16,667.94	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	48,102.46	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	48,102.46	metros cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	0	metros cuadrados
Nº Lotes Unifamiliares:	4,188.22	metros cuadrados
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	170	
No. Total de Lotes:	0	
Unidades de vivienda unifamiliar:	170	
Unidades de vivienda Multifamiliar:	170	
Total de unidades de vivienda:	0	
	170	

**SEGUNDO:** Se tiene a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S. A. P. I. DE C. V.**, por conducto de su Apoderado legal cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S. A. P. I. DE C. V.**, por conducto de su Apoderado Legal que para dar cumplimiento al artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá acudir de inmediato al Instituto Registral y Catastral del Estado a inscribir el instructivo y los planos autorizados; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo 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.

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

**QUINTO:** El desarrollador, (en este caso **FONDO 1 TEPIC, S. A. P. I. DE C. V.**); están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **24-veinticuatro meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:**

- a) **Agua Potable y Drenaje Sanitario:** Red de Agua Potable y Drenaje Sanitario incluida la instalación de la toma domiciliaria, válvulas, registros, descargas domiciliarias, colectoras y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey



bajo el No. 249/A/18, de fecha 08-ocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, No. 274/17, de fecha 06-seis de octubre del 2017-dos mil diecisiete, T-917 y EB-942, de fecha junio del 2021.

En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados en los planos y el convenio N° 233/2018, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 14-catorce de agosto del 2018-dos mil dieciocho, por un área vendible total de 225,588.02 metros cuadrados; para el fraccionamiento denominado Monteleón 2º Sector, "B", del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Es menester señalar que del Convenio de aportación para obras de infraestructura, descrito en el párrafo que antecede, que fuera aportado por el propio promovente, se desprende la obligación que tienen el desarrollador de formalizar los convenios necesarios respecto a las servidumbres de paso, a fin de tramitar y escriturar los derechos de propiedad a favor de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., sin costo alguno para la referida dependencia, obligación que se establece tanto en el apartado de Declaraciones, fracción III, punto III.2, así como la Cláusula Sexta del referido convenio; por lo que para el trámite de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, deberá acreditar fehacientemente haber cumplido con la obligación en comento.

- b) **Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 03-tres de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Monteleón; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como el convenio N° ESP-083/08, de fecha 06-seis de julio del 2009-dos mil nueve, para el total de 319-trescientos diecinueve servicios domésticos unifamiliares.
- c) Que mediante escrito de fecha 21-veintiuno de julio del 2021-dos mil veintiuno, el C. Jorge Martínez Orozco representante legal de la persona moral denominada Fondo 1 Tepic, S.A.P.I. de C.V. manifestó: *"... Por medio de la presente le informo que los convenios de Agua Potable y Drenaje sanitario (SADM), así como el de Comisión Federal de Electricidad (CFE), fueron otorgados por toda la superficie vendible, y el número de viviendas aprobadas, de acuerdo al diseño representado en la modificación al proyecto ejecutivo autorizado dentro del expediente F-033/2013, de fecha 28 de octubre del 2013; por tal razón y por así convenir a nuestros intereses se realizó una modificación al urbanístico, debidamente aprobado por su Secretaria, por lo que en la actualidad las dependencias antes mencionadas, solo nos entregan los planos correspondientes al proyecto de ingenierías de acuerdo a la nueva lotificación aprobada en la autorización contenida en el oficio 15138/SEDUE/2020, de fecha 13 de noviembre del 2020, dentro del administrativo F-023/2020, toda vez que lo convenido para dotar servicio sigue vigente, y solo cambia la lotificación, ya que la carga o el suministro se basa en la cantidad de viviendas a desarrollar y la superficie vendible, la cual esta última bajo en superficie..."*

## INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

- a) **Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de Nomenclatura y señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial de este Municipio, según oficio N° DIVYM/FRP/024/V/2021, con fecha del 01-primer de junio del 2021-dos mil





veintiuno, así como plano autorizado con la misma fecha; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

b) **Vialidad:** De conformidad al oficio N° DPTDU/V/279/2021, con fecha del 11-once de agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- Seguirá vigente lo indicado en el punto No. 2 de la Vialidad Maestra del Acuerdo Segundo del oficio No. DFR 0125/2000 de Fraccionamientos en el cual se le autoriza la Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales y el Proyecto Urbanístico al Fraccionamiento denominado "Colinas de San Jerónimo Sector Dinastías" y que dice lo siguiente:

*"Se deberá de realizar las obras de adecuación a la infraestructura vial del paso a desnivel de Puerta del Sol y el Boulevard Rogelio Cantú Gómez para lograr una comunicación rápida, segura y eficiente con un nivel de servicio adecuado desde este complejo vial hacia la prolongación de la avenida Puerta del Sol y viceversa, de acuerdo al proyecto presentado".*

Esta obligación quedará pendiente hasta cuando la autoridad municipal o estatal (según sea el caso) lo requiera.

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la habilitación de la Av. Prol. Puerta del Sol, así como la señalización y semaforización de la dicha avenida, conforme a plano autorizado por la Dirección de Ingeniería Vial bajo el Oficio No. DIVYM/SA026/V/2019 de fecha 29 de mayo del 2019. Cabe señalar que las señales, pintura sobre el pavimento y dispositivos que sean requeridos deberán ser suministrados por el desarrollador.
- Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

c) **Hidrología:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/H 135/2021, de fecha 26 de agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno, en base al plano presentado del proyecto Ejecutivo y Ventas con



fecha de julio 2021, y planos de Drenaje Pluvial (julio 2021), se informa las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
  - Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas dictadas por los asesores técnicos (Ing. David Clemente López Pérez con cedula No. 7589203), esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
  - Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
  - No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
  - Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
  - En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
  - Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.
- d) **Aspectos Geológicos:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/G 110/2021, de fecha 13 de agosto del 2021 dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:





Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos impuestos en las etapas anteriores, que no hayan sido efectuados.

- De acuerdo a los Estudios de Mecánica de Suelos, Diseño de Pavimento Flexible y Análisis de Estabilidad de Taludes, firmados por el Ing. Ángel González Rodríguez con No. de Cédula Profesional: 5153128, se realizaron 7 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 15.00m. de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.
- El Diseño de Pavimento Flexible determina que la estructura de pavimento a construir está compuesta por: carpeta asfáltica: 20 cm., base hidráulica compactada al 100% de su peso volumétrico seco máximo, 20.0cm. subrasante compactada al 98% de su peso volumétrico seco máximo y 20.0 cm. terraplén compactada al 90% de su peso volumétrico seco máximo.
- Los resultados del análisis de estabilidad de talud demuestran que el proyecto de urbanización presenta distintos escenarios con posibles riesgos, tales como:
  - Taludes en relleno se realizarán en forma escalonada, para permitir la compactación de manera correcta por capas, las capas serán de 25cm. de espesor compactadas al 95% de su peso volumétrico seco máximo, al material se deberá agregar un mínimo de 5% en volumen de cal hidratada de primera y se deberán eliminar los fragmentos superiores a 4".
  - Taludes en corte: los cortes que no se encuentran en riesgo, podrán hacerse con inclinación de 1.5:1. Todos aquellos cortes menores de 3.0m. y ángulo de 20° entre inclinación y azimut, podrán realizarse de esta manera.
  - Los taludes que están pegados a la siguiente etapa y que estén completamente en zona crítica de nivel alto, se recomienda cortar "descópetar", hasta que su pie de talud (placa de roca) quede en descanso sobre el nivel de corte de la vialidad. Se deberá incluir un sistema de anclaje y realizar sus correspondientes drenes y penetración. La cantidad será variable en función de cada caso y se determinará con precisión una vez que se ejecuten los procesos constructivos y se realicen las visitas de supervisión geotécnica correspondientes.
  - En taludes unifamiliares, en zona de corte en zona crítica de nivel alto se realizará en forma escalonada "berma" y en taludes mayores a 3.0m. de altura (aunque no esten en riesgo), se recomienda este tipo de corte.

e) **Aspectos Ecológicos:** De conformidad con el oficio N° 2448/21-DIEC-SEDUE, de fecha 11 de agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría se indica lo siguiente:

- En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
  - La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
  - La plantación de 258-doscientos cincuenta y ocho árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado.

Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.

- Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de 258-doscientos cincuenta y ocho árboles nativos.

- La plantación de 170-ciento setenta árboles nativos, uno por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
- Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
- Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.







- En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
- En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

- f) **Control de Erosión:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.
- g) **Elementos Urbanos del Uso Público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.
- h) **Pavimentos, Cordones y Banquetas:**  
**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto hidráulico  $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , apoyándolas directamente en la Subrasante, con la formación de juntas a cada 6.0 m como máximo.  
**Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 151 fracciones II párrafo séptimo inciso a) y III incisos f) y j), de la Ley de

Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Las calles públicas se deberán habilitar (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 151 fracciones VII y VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- i) **Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Secretaría de Servicios Públicos mediante N° SSP/177/2021, de fecha 11-once de mayo de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala que se ha efectuado la revisión el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento denominado Mallorca, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público, con acuse de recibido de la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, en fecha 14-catorce de mayo del 2021-dos mil veintiuno.

**SEXTO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

**SÉPTIMO:** Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MALLORCA**; consistente en la póliza de fianza N° **BKY-0031-0085992**, expedida el día 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por **BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S. A. DE C. V.**, 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 **\$137,169,899.32 (CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 32/100 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 239 y 242 Fracción VI 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.**

**OCTAVO:** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C. V.**, por conducto de sus Apoderados Legales; para que conforme a lo establecido en los Artículos 229 y 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **gestione y obtenga de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio; remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente.**

**NOVENO:** La presente 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 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.

**DÉCIMO:** 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 del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

**UNDÉCIMO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, 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 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DUODÉCIMO:** 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 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 Cristina Hernández Ortiz siendo las 13:11 horas del día 27 del mes de Septiembre del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera  
FIRMA Allex

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Ara Cristina Hernández  
FIRMA [Signature]



