



Nº de Oficio: 17432/SEDUE/2021
Expediente Nº F-021/2021
Asunto: Autorización de Ventas

INSTRUCTIVO

**AL C. ING. RAUL GERARDO ELIZONDO CARDENAS
APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA
BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO,
DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 Y LA PERSONA MORAL DENOMINADA
ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**

C. Padre Mier N° 563, Zona Centro,
Monterrey, Nuevo León.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. ----
V I S T O : De nueva cuenta el expediente administrativo número **F-021/2021**, formado con motivo de la solicitud en fecha 05-cinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno y al escrito de fecha 14-catorce de septiembre del mismo año, presentados por el C. Ing. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas, apoderado legal de **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA NO. 66912** y de la persona moral denominada **ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, ésta última en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria dentro del Fideicomiso No. 66912; respecto a la **Autorización de Ventas**, del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS**, relativo a la superficie solicitada de **17,423.510 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **87-025-002**; colindante a la Av. Luis Donaldo Colosio entre Av. Del Centro Norte y Del Centro Sur, Distrito Urbano Solidaridad, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon, toda vez que se trate 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 y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo Leon, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicable.

- 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, 5 fracciones I y XXXII, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I inciso a) y II inciso a) y d), 143, 158 fracciones IV, VI al VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I a XV, 201 fracción I, 202 fracciones I a la V, 204 fracciones I a IV y VII a XI, 205 fracciones I la VII, IX a XI, 241 primer párrafo, 242 fracción VII, 243 fracción VI, 245, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II, 257, 271 fracción VI, 272 fracción IV y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, y 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones I, III y IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.
- III. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura 35,970-treinta y cinco mil novecientos setenta, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N°51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primero Registro Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, y Poder Especial de fecha 11-once de junio de 2021-dos mil veintiuno, ratificada el día 22-veintidos del mismo mes y año, ante el Lic. Bernabé Alejandro del Valle Gómez, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública No. 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Municipio de San Nicolás de los Garza, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 139/10,533/21-ciento treinta y nueve diagonal diez mil quinientos treinta y tres diagonal veintiuno; otorgado por Banca Afirme, S.A., I.B.M., Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria, Fideicomiso No. 66912; en tanto que la **propiedad** la acredita mediante los siguientes documentales: a) Escritura Pública N° 3,166-tres mil ciento sesenta y seis, de fecha 16-dieciseis de marzo de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Luis Guerra Aguiñaga, Notario Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública N° 147, de la que es Titular al Licenciado Luis Carlos Treviño Barchelmann, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 3210, volumen: 282, libro: 129, sección: Propiedad, de fecha 25-veinticinco de abril de 2012-dos mil doce, y b) Acuerdo y Plano autorizado bajo el No. de Oficio 12732/SEDUE/2019 dentro del expediente administrativo No. F-023/2019 de fecha 06-seis días del mes de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 11, volumen 182, Libro 3, sección Fraccionamientos, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de diciembre de 2019-dos mil diecinueve.
- IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. otorgó las siguientes autorizaciones:
- a) En fecha 15-quince de junio del 2012-dos mil doce, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° FYL-056/2012, bajo el oficio N° 1590/SEDUE/2012, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional y Uso Complementario Comercio y de Servicios de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 166,375.20 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 87-025-001.



- b) En fecha 25-veinticinco de febrero del 2013-dos mil trece, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **PU-129/2012**, bajo el N° oficio 129/2013/DIFR/SEDUE, se aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES**; relativo a la superficie a desarrollar de 166,375.20 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 87-025-001.
- c) En de fecha 15-quinque de marzo de 2013-dos mil trece mediante expediente administrativo N° **F-007/2013** y bajo el oficio N° 241/2013/DIFR/SEDUE, se aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el fraccionamiento denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**, relativo a la superficie de 87,137.555 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 166,375.20 metros cuadrados, con una superficie de Vial de 17,261.777 metros cuadrados.
- d) En fecha 27-veintisiete de septiembre de 2013-dos mil trece mediante acuerdo contenido en el oficio N° 811/2013/DIFR/SEDUE, bajo el expediente administrativo **F-036/2013**, aprobó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayo extensión de 166,375.20 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 87-025-001.
- e) En fecha 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1079/2013/DIFR/SEDUE, bajo el expediente administrativo N° **F-091/2013**, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo**, consistente en la modificación de las medidas y superficie del lote 001 de la manzana 253 y del lote 029 de la manzana 246, la disminución del área vial y la incorporación de una caseta ubicada en el área municipal 1, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 166,375.20 metros cuadrados.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 20-veinte de febrero del 2014-dos mil catorce, bajo el No. 554, Volumen: 133, Libro: 23, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos.

- f) En fecha 31-treinta y uno de marzo del 2014-dos mil catorce mediante resolución contenida bajo el oficio No. 232/2014/DIFR/SEDUE, bajo el expediente administrativo **F-074/2013**, otorgó la **Autorización de Ventas**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominada **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 26-veintiseis de

mayo del 2014-dos mil catorce, bajo el No. 982, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamiento, quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- g) En fecha 22-veintidos de noviembre del 2018-dos mil dieciocho mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-047/2018**, bajo el oficio 8807/SEDUE/2018, se aprobó la **Reducción de Garantías** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **RESERVA CUBRES SECTOR BOSQUES**, relativo a una superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados, liberando la garantía hipotecaria respecto de los lotes del 02 al 29 de la manzana 246 dentro del fraccionamiento Reserva Cumbres Sector Bosques, aceptando la garantía consistente en póliza de fianza No. 3457-01715-1 por la cantidad de \$3,417,172.54 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS 54/100 M.N.)
- h) En fecha 29-veintinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 9394/SEDUE/2019, bajo el expediente administrativo N° **F-049/2018**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUBRES**; relativo a la superficie solicitada de 79,237.645 metros cuadrados.
- i) En fecha 14-catorce de junio de 2019-dos mil diecinueve mediante acuerdo contenido en el oficio N° 10811/SEDUE/2019, bajo el expediente administrativo N° **F-011/2019**, aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el fraccionamiento denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**, relativo a la superficie de 20,406.586 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 79,237.645 metros cuadrados, con una superficie de Vial de 6,959.469 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 87-025-001.
- j) En fecha 06-seis de septiembre de 2019-dos mil diecinueve mediante acuerdo contenido en el oficio N° 12732/SEDUE/2019, bajo el expediente administrativo N° **F-023/2019**, aprobó el **Proyecto Ejecutivo y otorgó la Autorización de Ventas**, para el fraccionamiento denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**, relativo a la superficie de 20,406.586 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 79,237.645 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 87-025-001.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 17-diecisiete de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, bajo el No. 11, Volumen: 182, Libro: 3, Sección: Fraccionamiento, quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- k) En fecha 29-veintinueve de julio de 2020-dos mil veinte mediante acuerdo contenido en el oficio N° 14475/SEDUE/2020, bajo el expediente administrativo N° **F-005/2020**, aprobó el **Plano de Rasantes**, para el fraccionamiento denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS Y SECTOR RÍOS**, que se conforma de dos polígonos: con superficie de 41,407.549 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral 87-025-001 (Sector Ríos) y con superficie de 17,423.510 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 87-025-002 (Sector Lagos).



- l) En fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo No. **F-021/2021**, bajo el oficio No. 17105/SEDUE/2021, se aprobó el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS**; relativo a la superficie de 17,423.510 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 87-025-002; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área a desarrollar Sector Lagos	17,423.510	metros cuadrados
Área Vial:	7,096.491	metros cuadrados
Área Urbanizable:	10,327.019	metros cuadrados
Área Municipal cedida en este Sector:	1,156.113	metros cuadrados
Área Vendible Total:	9,170.906	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	9,170.906	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	60	
Numero de Lotes habitacionales:	60	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 07-siete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, bajo el No. 4850, Volumen: 147, Libro: 193, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.

- V. Que atento a lo dispuesto por el artículo 269 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 y la de autorización de ventas; y ..."*; el promovente presentó solicitud de autorización del proyecto ejecutivo y del proyecto de ventas, integrándose el expediente administrativo F-021/2021; ahora bien, el Ordenamiento Legal invocado en el diverso numeral 256, dispone lo siguiente: *"Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar el proyecto de ventas, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con el Proyecto Ejecutivo 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.
- VI. 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 con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2010-2020, indicó que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; las porciones colindantes a las avenidas Del Centro Norte, Del Centro Sur y Camino de las Praderas, se consideran como Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**) donde para su área de influencia, además de permitirse el uso Habitacional Unifamiliar.
2. **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica una Densidad alta tipo D-10, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 1.742351 hectáreas, lo que permite un máximo de 182 viviendas, el proyecto presenta 60 viviendas, por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
3. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 201 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del 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. 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.

En el presente caso se requiere un área municipal de 1,559.054 metros cuadrados, correspondiente al área vendible habitacional de 9,170.906 metros cuadrados, equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 1,559.054 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (60 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1,320.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 1,559.054 metros cuadrados, de los cuales solamente una superficie de 1,156.113 metros cuadrados se ubica dentro del sector que se autoriza y el resto, es decir los 402.941 metros cuadrados se ubican dentro del Sector Ríos, por tanto se está disponiendo para este proyecto área municipal excedente del referido Sector Ríos, y se deberá anexar copia de la presente resolución del expediente administrativo F-049/2018. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 202 fracciones I al V y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 201 fracción I y 205 fracciones I al X del ordenamiento legal invocado.

- VII. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del 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 **29884292**, de fecha 27-veintisiete de enero del 2021-dos mil veintiuno, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje Sanitario.
- b) Energía eléctrica: copia de recibo oficial con No. **0007502** de fecha 04-cuatro de diciembre del 2013-dos mil trece expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-013/2013** de fecha 20-veinte de junio de 2013-dos mil trece.
- c) Movilidad: Oficio N° **IMA-DG/2923/2021**, de fecha 26-veintiseis de marzo del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Instituto de Movilidad y Accesibilidad, a través del Despacho de la Dirección General, 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 la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado RESERVA CUMBRES ECTOR LAGOS, 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 **30017577**, de fecha 15-quinque de abril del 2021-dos mil veintiuno por constancia de pago por incorporación a las redes de movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

VIII. Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 de la misma Ley, 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 presento copia del Oficio DRMS-368/2020-2021, de fecha 28-veintiocho de septiembre 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 **ACRE PROMOTORA, S.A. de C.V.**; del Proyecto denominado **RESERVA CUMBRES ECTOR LAGOS**, ubicado en el Municipio de **MONTERREY, N.L.**, ha aportado la cantidad de **\$104,256.00 (Ciento cuatro mil doscientos cincuenta y seis pesos 00/100 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 del comprobante de la transferencia SPEI con número de folio **200925164948**, en fecha 25-veinticinco de septiembre del 2020-dos mil veinte.*

- IX. Que según inspección física de fecha 17-dieciséis de marzo 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 RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS, presenta un avance de obra del 3.33%, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; por lo que de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente (al cual se agrega el equivalente al 16% correspondiente al IVA) y considerando el 3.33% de avance de obra, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$7,626,040.51 (SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISEIS MIL CUARENTA PESOS 51/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano 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 \$9,151,248.61 (NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 61/100 M.N.), notificado a las persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**; por conducto de su Apoderado, la C. Lic. Diana Ramirez Garcia, bajo el oficio N° 17209/SEDUE/2021, en fecha 10-diez de septiembre del 2021-dos mil veintinueve; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría de fecha 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, el promovente exhibe póliza de fianza N° **3457-2495-3**, expedida el día 13-trece de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad **\$9,151,248.61 (NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 61/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.
- X. La persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, por conducto de su Apoderado y/o Representante 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. La persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**; por conducto de su apoderado legal; por medio del presente instrumento, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo



Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000067374**, de fecha 22-veintidos de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$21,221.21 (VEINTIUN MIL DOSCIENTOS VEINTIUN PESOS 21/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$26,526.51 (VEINTISEIS MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS 51/100 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) y 55 inciso a), b) y c), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos:

- Autorización de Ventas, la cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.)
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de \$11,784.02 (ONCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 02/100 M. N.), que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$7,201.67 (SIETE MIL DOSCIENTOS UN PESOS 67/100 M. N.) (Lotes con superficie promedio menor de 150.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$3,815.28 (TRES MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS 28/100 M. N.) (Lotes con superficie promedio de entre 150.00 metros cuadrados y 250.00 metros cuadrados) y la cantidad de \$767.07 (SETECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 07/100 M. N.) (Lotes con superficie promedio mayor de 250.00 metros cuadrados).

XIII. 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 Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como la **Autorización de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS**

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos antes señalados y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento, la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Ventas**, de los lotes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS** relativo a la superficie solicitada de **17,423.510 metros cuadrados** identificado bajo el número de expedientes catastrales **87-025-002**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

Área a desarrollar Sector Lagos	17,423.510	metros cuadrados
Área Vial:	7,096.491	metros cuadrados
Área Urbanizable:	10,327.019	metros cuadrados
Área Municipal cedida en este Sector:	1,156.113	metros cuadrados
Área Vendible Total:	9,170.906	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	9,170.906	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	60	
Numero de Lotes habitacionales:	60	

Y en cumplimiento al artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León.

SEGUNDO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS**; consistente en la póliza de fianza **3457-2495-3**, expedida el día 13-trece de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad **\$9,151,248.61 (NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 61/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

TERCERO: Se tiene a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.** por conducto de sus apoderados legales; cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey.



CUARTO: Se hace del conocimiento a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus apoderados legales; 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 de Nuevo León 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. 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 todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

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

SÉPTIMO: El interesado, podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 225 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes

Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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. -----

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 Enrique Alberto Batres Calzadilla siendo las 2:00 horas del día 01 del mes de abril del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Arq. Virginia Castillo González</u>	NOMBRE <u>Enrique Alberto Batres Calzadilla</u>
FIRMA <u>[Firma]</u>	FIRMA <u>[Redacted]</u>