



INSTRUCTIVO

**AL C. RAÚL GERARDO ELIZONDO CARDENAS
REPRESENTANTE LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE AFIRME GRUPO
FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA Y/O ACRE PROMOTORA, S. A. DE C. V.**

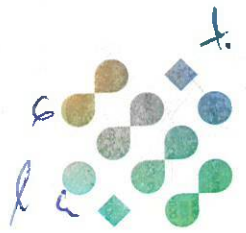
Padre Mier, No. 563, Col. Centro,
Monterrey, N. L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós-----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-059/2021**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, signado por el C. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas, en su carácter de Apoderado legal de las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA Y ACRE PROMOTORA, S. A. DE C. V.**, esta última en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria dentro del fideicomiso No. 66912; quien acredita su personalidad mediante carta poder ratificada en fecha 04-cuatro de octubre del 2021-dos mil veintiuno ante Licenciado Bernabé Alejandro Del Valle Gómez, Titular de la notaria Publica número 139-ciento treinta y nueve con ejercicio en este municipio, según consta en Acta No. 139/16,091/21-ciento treinta y nueve diagonal dieciséis mil noventa y uno diagonal veintiuno, y Escritura Publica número 35,970-treinta y cinco mil novecientos setenta, de fecha 28-veintiocho de abril del 2005-dos mil cinco ante el Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el primer Distrito Registral; respecto de la **Prórroga y Reducción de Garantías**, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**; relativo a la superficie de **20,406.586 metros cuadrados** que proviene de una superficie de mayor extensión de 79,237.645 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 87-025-001; colindante a la Av. Luis Donald Colosio, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad Delegación Norte, 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 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 y Desarrollo Urbano para el 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 Sostenible 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, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, y XXV y último párrafo, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), 197 fracción I, 242 fracción VIII, 262 fracciones I a VII y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 151 fracciones I a XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V XVIII y L, 101 fracciones IV y XII y 102 fracciones II, VIII y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

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

- a) En fecha 15-quince de junio de 2012-dos mil doce, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° FYL-056/2012, bajo oficio N°1590/SEDUE/2012, informó respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional y Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata; relativo a una superficie solicitada de 166,375.20 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 87-025-001.
- b) En 25-veinticinco de febrero del 2013-dos mil trece, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° PU-129/2012, bajo el N° de 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 29-veintinueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° F-049/2018, bajo el N° de oficio 9394/SEDUE/2019, se aprobó el **Modificación al 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 79,237.645 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 87-025-001.
- d) En fecha 14-catorce de junio del 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.
- e) En fecha 06-seis de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, mediante resolución contenida en el oficio N° 12732/SEDUE/2019, emitida dentro del expediente administrativo F-023/2019, aprobó el Proyecto Ejecutivo y otorgó la Autorización de Venta de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Reserva Cumbres Sector Pinos**, relativo a la superficie solicitada de 20,406.586 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie



de mayor extensión de 79,237.645 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Superficie Total:	79,237.645	metros cuadrados
Superficie Sector Lagos:	17,423.510	metros cuadrados
Superficie Sector Ríos:	41,407.549	metros cuadrados
Área a desarrollar Sector Pinos:	20,406.586	metros cuadrados
Área Vial:	6,812.290	metros cuadrados
Área Urbanizable:	13,594.296	metros cuadrados
Área Municipal cedida a este sector:	129.204	metros cuadrados
Área Vendible Total:	13,465.092	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	13,465.092	metros cuadrados
Nº Total de Lotes:	102	
Nº de Lotes Habitacionales:	102	
Área Municipal cedida a otros sectores:	2,159.861	metros cuadrados
Área Municipal Cedida:	2,289.065	metros cuadrados

Y en cumplimiento del artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 11, Volumen: 182, Libro: 3, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 17-dieciséis de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, con lo que se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio.

Cabe señalar que dentro del expediente administrativo No. F-023/2019 póliza de fianza No. 3457-02063-0 expedida el día 12-doce de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, por Aseguradora ASERTA, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey y/o Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$11,185,705.38 (ONCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCO PESOS 38/100 M.N.).

IV. Que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 10-diez de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, los C. Ing. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas, Apoderado legal de las personas morales denominadas Banca Afirme S.A. y Acre Promotora S.A. de C.V., solicitan una **Prórroga por 18-dieciocho meses** para la conclusión de las obras de urbanización así como la **Reducción de Garantías** del fraccionamiento denominado **Reserva Cumbres Sector Pinos**, manifestando: "...En virtud de lo que concede el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, solicitamos la prórroga de las obras de urbanización en un plazo de 18 meses conforme a lo establecido en la autorización del Proyecto Ejecutivo y Ventas, ya que los motivos sociales, económicos y políticos, han afectado la promotoría y venta de las viviendas en el fraccionamiento "**RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**"...Así mismo mis representadas, desde la fecha en que se otorgó la autorización del Proyecto Ejecutivo y Ventas, han cumplido parcialmente con el avance de obras establecido en la obligación del Proyecto Ejecutivo otorgado al fraccionamiento "**RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**". Es de intención de mis representadas solicitar la **reducción de garantías** establecido en el precepto 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León"

V. Que de acuerdo a la visita de inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 18 de noviembre del 2021; detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**, presenta un avance de obra del 95%, 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 Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto y programa de obra de urbanización presentado por los propios promoventes, se dictaminó un costo por obra pendiente de **\$1,386,346.88 (UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 88/100 M.N.)**; además en cumplimiento con el artículo 256 fracción II, de la Ley 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 **\$1,663,616.25 (UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS 25/100 M.N.)**, notificado en fecha 02-dos de mayo del año en curso, a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISION FIDUCIARIA Y ACRE PROMOTORA, S. A. DE C. V.** por conducto de su Apoderado Legal el C. Ing. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas; por lo que exhiben póliza de fianza N° **3457-02636-4** expedida el día 25-veinticinco de mayo de 2022-dos mil veintidós, expedida por **Aseguradora ASERTA, S.A. DE C.V., Grupo Financiero ASERTA**, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$1,663,616.25 (UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS 25/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

VI. Es oportuno señalar que de acuerdo al reporte de inspección con fecha de 18 de noviembre de 2021 elaborado por personal adscrito a esta Secretaría, en el que se constató que en el retorno entre la manzana 257 y la manzana 256 se observa estancamiento de aguas pluviales y lodos, se observan habilitados 3-tres lloraderos de forma improvisada rompiendo block de barda perimetral lo cual quedó asentado en el punto cinco de Drenaje Pluvial; en tanto que de acuerdo al plano de drenaje pluvial presentado en la etapa de Proyecto Ejecutivo aprobado dentro del expediente administrativo **F-023/2019**, en la barda perimetral deberá habilitar rejillas para la salida del agua; por lo que el proyecto deberá ser habilitado de la manera en que se autorizó, lo cual se verificará al momento que solicite la Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con folio N° **3410000057123**, de fecha 06-seis de mayo del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad total de **\$ 15,760.84 (QUINCE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 84/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, correspondiente a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V incisos e) y f), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; relativos al trámite de Prórroga y Reducción de Garantías.

VIII. 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 18-dieciocho meses y la Reducción de las Garantías** para que se concluyan totalmente las obras para el desarrollo del fraccionamiento **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS.**



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

ACUERDA:

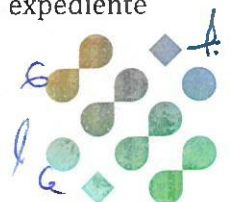
PRIMERO: Se le informa a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA Y ACRE PROMOTORA, S. A. DE C. V.**, por conducto del **C. RAÚL GERARDO ELIZONDO CARDENAS** en su carácter de Apoderado Legal; que se concede **Prorroga por 18-dieciocho meses y la Reducción de las Garantías** 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 de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**; relativo a la superficie solicitada de **20,406.586 metros cuadrados**; colindante a la Av. Luis Donald Colosio, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Con fundamento en el programa y presupuesto para la conclusión de las obras de urbanización previstas, presentado por el propio promovente de fecha 10-diez de noviembre de 2021-dos mil veintiuno y firmado por el C. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas, Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA Y ACRE PROMOTORA, S. A. DE C. V.**, y siendo además firmado por el Perito Responsable Ing. Cyrano Salatihel Mena Farfan, con Cédula Profesional N° 2331668, de conformidad con lo solicitado, el interesado deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 18-dieciocho meses**, contados a partir de la fecha de notificación del presente acuerdo.

TERCERO: Se autoriza la liberación total de la garantía que sirvió para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**; consistente en la póliza de fianza No. 3457-02063-0 expedida el día 12-doce de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, por Aseguradora ASERTA, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, en favor de la entonces Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$11,185,705.38 (ONCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SIETE CIENTOS CINCO PESOS 38/100 M.N.).

CUARTO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**; consistente en la póliza de fianza N° 3457-02636-4, expedida el día 25-veinticinco de mayo de 2022-dos mil veintidós, por Aseguradora ASERTA, S.A. DE C.V., Grupo Financiero ASERTA en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$1,663,616.25 (UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS 25/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

QUINTO: En relación a lo expuesto en el considerando VI de la presente resolución, se reitera al desarrollador, la obligación de habilitar lo correspondiente al drenaje pluvial, tal como fue aprobado en el proyecto Ejecutivo, así como el resto de las obras de urbanización autorizadas, en el expediente



administrativo F-023/2019; lo cual se verificará al momento que soliciten la Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías.


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

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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 también incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo del presente, se le aplicaran 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.

NOVENO: 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 Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.


LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE


Arq. Mario Ibarra Maldonado
Director General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente


Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos


CIAR/gsp/dpvm

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Estrella Lizeth Botres Galindo siendo las 9:57 horas del día 2 del mes de Junio del año 2022

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Daniela Patricia Valdez Moreno

NOMBRE Estrella Lizeth Botres Galindo

FIRMA Daniela Patricia Valdez Moreno

FIRMA _____