



INSTRUCTIVO

FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.  
PUERTA DEL SOL N° 314, RESIDENCIAL DINASTÍA 3ER SECTOR, MONTERREY, NUEVO LEÓN  
PRESENTES. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-001/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice: -----

“En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO.- Para resolver el expediente administrativo N° F-001/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 24-veinticuatro de enero del año 2023-dos mil veintitrés, presentada por el C. Jorge Martínez Orozco, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C.V., mediante el cual solicita la autorización de PRÓRROGA PARA TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CATALONIA Sector PRIVADA SERRANO; relativo a la superficie de 13,509.97 metros cuadrados; de los predios con los números de expediente catastrales 19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801; ubicados al norponiente del fraccionamiento Monteleón 1er Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y vistos los documentos, disposiciones urbanísticas y demás constancias que obran dentro del expediente, y;

RESULTANDO

PRIMERO. - Que el C. Jorge Martínez Orozco, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C.V., en fecha 24-veinticuatro de enero del año 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito firmado autógrafamente solicitando la autorización de la PRÓRROGA PARA LA TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN en el fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata denominado CATALONIA Sector PRIVADA SERRANO, que se ejecuta en los predios con expedientes catastrales con los números 19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801, relativo a la superficie 13,509.97 metros cuadrados que proviene de una superficie de mayor extensión de 367,266.16 metros cuadrados, mismo que se encuentra ubicado al norponiente del fraccionamiento Monteleón 1er Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, y se denomina CATALONIA SECTOR PRIVADA SERRANO; solicitud que en fecha 24-veinticuatro de enero del 2023-dos mil veintitrés, dio lugar a la integración del presente expediente administrativo.

Lo anterior en cumplimiento al artículo 237, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 151, fracciones I y II del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- a) Mediante resolución de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2009-dos mil nueve, con número de oficio 2697/2009/SEDUE, expedida por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgó a la persona moral denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-00638, a través del apoderado legal de la persona moral HCM RESIDENCIAL 6, S. DE R.L. DE C.V., el C. MICHAEL KARL KRAUSE HIRSCHHAUSEN la autorización del PROYECTO EJECUTIVO para el fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata denominado MONTELEÓN 2DO. SECTOR, a desarrollarse sobre los predios con expediente catastral números 19-001-183, 19-001-188, 19-001-714, ubicado en este Municipio, para que se ejecutaran las obras de urbanización requeridas por ley para incorporarse al área urbana del Municipio
- b) Mediante resolución de fecha 28-veintiocho de octubre del 2013-dos mil trece, con número de oficio 858/2013/DIFR/SEDUE, expedida por esta entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgó a la persona moral denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-00638, a través de la persona moral HCM RESIDENCIAL 6, S. DE R.L. DE C.V., se otorgó la autorización de la



**MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y PRÓRROGA** para el **fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata** denominado **MONTELEÓN 2DO. SECTOR**, a desarrollarse sobre los predios con expediente catastral números **19-001-183, 19-001-188, 19-001-714**, ubicado en este Municipio, para que se ejecutaran las obras de urbanización requeridas por ley para incorporarse al área urbana del Municipio

- c) Mediante resolución de fecha 26-veintiséis de octubre del 2015-dos mil quince, con número de oficio **2120/2015/DIFR/SEDUE**, expedida por esta entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgó a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-00638**, a través del apoderado legal de la persona moral **HCM RESIDENCIAL 6, S. DE R.L. DE C.V.**, la **PRÓRROGA** para el **fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata** denominado **MONTELEÓN 2DO. SECTOR**, a desarrollarse sobre los predios con expediente catastral números **19-001-183, 19-001-188, 19-001-714**, ubicado en este Municipio, por un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses para la conclusión del total de las obras de urbanización correspondientes al **fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización**
- d) Mediante resolución de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, con número de oficio **1117/SEDUE/2018**, expedida por esta entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgó a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C. V.**, la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACIÓN DE VENTAS** por no mayor a 24-veinticuatro meses para la conclusión del total de las obras de urbanización correspondientes al **fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata** denominado **CATALONIA SECTOR PRIVADA SERRANO**.
- e) Mediante resolución de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, con número de oficio **12865/SEDUE/2019**, expedida por esta entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgó a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C. V.**, la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y A LA AUTORIZACIÓN DE VENTAS** del **fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata** denominado **CATALONIA SECTOR PRIVADA SERRANO**.
- f) Mediante resolución de fecha 20-veinte de enero del 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio **15490/SEDUE/2021**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, otorgó a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, la **PRÓRROGA** por no mayor a 24-veinticuatro meses para la conclusión del total de las obras de urbanización correspondientes al **fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata** denominado **CATALONIA SECTOR PRIVADA SERRANO**

Lo anterior en cumplimiento al artículo 237 fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 151 fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**TERCERO.-** Que el solicitante presenta a esta Autoridad los documentos requeridos por el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, consistentes en lo siguiente:

- a).- El promovente se presenta ante las ventanillas de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey la **SOLICITUD** del trámite y escrito abierto para la autorización de la **PRÓRROGA PARA TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CATALONIA Sector PRIVADA SERRANO**, acompañado con la documentación correspondiente el día 24-veinticuatro de enero del 2023-dos mil veintitrés, cuyo número de folio de su ingreso fue el **F-001/2023**.

Lo anterior en cumplimiento al artículo 237, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 151, fracciones I y II del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- b).- Que se acredita la **personalidad jurídica**, con las siguientes documentales:



Expediente Administrativo N° F-001/2023  
N° de Oficio: 00741/SEDUSO/2024  
Asunto: Prórroga para Terminación de Obras

1. Que mediante copia simple de la escritura pública número 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 de la Notaría Pública número 55, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace constar el acto jurídico mediante el cual se protocoliza el acta levantada de las resoluciones adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de la sociedad denominada **FONDO 1 TEPIC S.A.P.I. DE C.V.**, en la cual entre otros puntos, se otorgó al señor **JORGE MARTÍNEZ OROZCO** los poderes y facultades para representar legalmente a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC S.A.P.I. DE C.V.** ante cualquier autoridad administrativa, y ante otras autoridades, lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 148942 en fecha 23-veintitrés de octubre del 2019-dos mil diecinueve.
2. Que mediante copia simple de la escritura pública número 121,828-ciento veintiún mil ochocientos veintiocho, de fecha 09-nueve de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 129, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 53, ambos con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace constar el acto jurídico mediante el cual se otorga y confiere MANDATO GENERAL a favor de los C.C. Oscar De La Garza Ramón, Pablo Adrián Hernández González, Cristina Hernández Ortiz y Gerónimo Pérez Garza, para representar legalmente a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC S.A.P.I. DE C.V.** ante cualquier autoridad administrativa, y ante otras autoridades, lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 148942\*1 en fecha 03-tres de julio del 2017-dos mil diecisiete.

c). - Que se **acredita la existencia y subsistencia legal** de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C.V.**, mediante el siguiente documental:

1. Copia simple de la escritura pública número 92,870-noventa y dos mil ochocientos setenta, de fecha 15-quince de octubre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública número 129 de la que es Titular el Licenciado Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en el protocolo de este último, en la que se hace constar el acto jurídico mediante el cual se constituye la sociedad denominada "**FONDO 1 TEPIC S.A.P.I. DE C.V.**", lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio **1**
2. Copia simple del pasaporte del C. **JORGE MARTÍNEZ OROZCO**, apoderado general de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.** con número de **2**
3. Copia simple del pasaporte del C. **CRISTINA HERNANDEZ ORTIZ**, apoderada de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.** con número de **2**

Lo anterior en cumplimiento al artículo 237 fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 151 fracciones III, IX y X del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

d). - El **interés jurídico** que le asiste a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C.V.**, se sustenta en que es la titular de las autorizaciones de Proyecto Ejecutivo, su Modificación y de la Autorización de Ventas para el fraccionamiento antes citado, según los antecedentes citados en el RESULTANDO SEGUNDO del presente documento.

e). - Se presenta original del Presupuesto de las obras de urbanización con los importes totales, y por conceptos, así como el programa de obras con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras faltantes por realizar, firmado por **JORGE MARTÍNEZ OROZCO**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.** y por **3** como Director Responsable de Obra acompañado por la copia simple de su cedula profesional número **5**

Lo anterior en cumplimiento al artículo 237 fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 151, fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



f). Documento que describe el Avance de cada una de las obras de urbanización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 237 fracción IV, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 151 fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

g).- Se presenta 5-cinco fotografías a color del sitio.

Lo anterior en cumplimiento al artículo 237, fracción VIII, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 151, fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO. - COMPETENCIA:** 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, publicada en el Periódico Oficial del Estado en el día 27-veintisiete de diciembre del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, toda vez que se presenta un fraccionamiento cuya Factibilidad fue otorgada estando vigente la ley citada. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 12, fracción XXI, 142, 143 fracciones I al III, 144, fracciones III y IV, y 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos-100, I, V, L, LI y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracción II, VIII y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y el artículo 181 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Monterrey, Nuevo León, es facultad y, en su caso, obligación del Municipio otorgar o negar las solicitudes de autorización de la Prórroga para la Terminación de Obras de Urbanización, atribución que puede ser ejercida directamente por el Ayuntamiento o por las autoridades administrativas a quienes se les deleguen, a través del reglamento municipal correspondiente dicha atribución; que a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales se ejecutarán las atribuciones que les sean conferidas en materia de desarrollo urbano; que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible es una dependencia administrativa de este Municipio de Monterrey, Nuevo León a la cual le compete autorizar o negar, las solicitudes de los particulares en lo relativo al desarrollo urbano, entre ellas las solicitudes de autorización de la Prórroga para la Terminación de Obras de Urbanización para un fraccionamiento y, por consiguiente, ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, es competente para conocer y resolver la presente solicitud.

**SEGUNDO. - INTERÉS JURÍDICO:** El interés jurídico para solicitar la **PRÓRROGA PARA TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CATALONIA Sector PRIVADA SERRANO**, que se ejecutan en los predios identificados con los expedientes catastrales número **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**, quedó acreditado con las documentales citadas en el **RESULTANDO SEGUNDO** de la presente resolución.

**TERCERO. - VERIFICACIÓN:** Que el reporte de la verificación física realizada a los predios 19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801, objeto de la presente solicitud efectuada, en fecha 21-veintiuno de febrero de 2023-dos mil veintitrés, en el que se señala que:

1.- Observaciones: se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, el uso del mismo, así como si se realiza o se realizó algún tipo de trabajo que implique alguna etapa constructiva.

2.- Preliminares: Se pudo constar que en el predio ya se inició con los trabajos de desmonte, deshierbe, limpieza y nivelación, de lo que será la vialidad de nombre Priv. De Serrano, cabe hacer la referencia de que los trabajos no delimitan el total de la sección de lo que será la vialidad y que los mismos se encuentran detenidos desde hace algunos años.

3.- Terracerías en Vialidades: Ya se concluyó el 95 por ciento de esta etapa sobre de la vialidad Privada de Serrano (el acceso desde la av. Puerta de Toledo), no está concluido el cien por ciento del ancho de la sección vial, pero ya se encuentra trazado el eje de la misma, aún quedan pendientes algunos trabajos de movimiento de tierra pero ya no existen en el lugar equipos, herramientas o personal que denote que se continúan con estos trabajos en un corto plazo, estos si corresponden a lo referido en el plano del proyecto presentado.

4.- Drenaje Sanitario: Aún no se inicia con la etapa de introducción del drenaje sanitario.

5.- Drenaje Pluvial: Aún no se inicia con los trabajos de introducción del drenaje pluvial.

6.- Agua potable: El predio no cuenta con el servicio de agua potable.

7.- Red de Gas Natural: El predio no cuenta con el servicio de gas natural.

8.- Pavimentación: Aún no se inicia con esta etapa.

9.- Guarniciones: Aún no se inicia con esta etapa.

10.- Red eléctrica: Aún no se inicia con esta etapa.



- 11.- Alumbrado Público: Aún no se inicia con esta etapa.
- 12.- Habilitación, Equipamiento, y Arbolado en Área Municipal: Aún no se inicia con esta etapa.
- 13.- Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Aún no se inicia con esta etapa.
- 14.- Red de telefonía y televisión por cable: Aún no se inicia esta etapa.
- 15.- Uso de Suelo del Área Colindante: El predio que nos ocupa si colinda en su costado oriente con zona habitacional unifamiliar, el resto de los costados colinda zonas sin uso y baldíos.
- 16.- Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): En este momento a la propiedad no se da uso alguno y aún no se delimitan los diferentes lotes que resultaran de la urbanización solicitada.
- 17.- Colindancias del predio: El predio que nos ocupa si colinda en su costado oriente con zona habitacional unifamiliar, el resto de los costados colinda zonas sin uso y baldíos.
- 18.- Sección de vialidades colindantes al predio: Al momento de la visita aún no se edifica la vialidad puerta de Toledo, por lo que el llegar al predio se da por medio de una brecha la cual no tiene definida su sección vial.
- 19.- Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: La propiedad colinda en su costado poniente con una cuenca que lo recorre sur-norte, la cual se desprende del cerro de las mitras
- 20.- Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio cuenta con un impacto en su geografía original ya que se trabajó en la terracería de lo que será el eje de su vialidad, el resto del predio cuenta con su vegetación original.
- 21.- banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa.
- 22.- Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aún no se inicia con esta etapa.

#### CUARTO. - ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE:

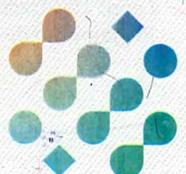
a). - En el presente caso, el solicitante ha solicitado y obtenido las autorizaciones para un fraccionamiento, siendo la última la relativa a la **PRÓRROGA PARA TERMINACIÓN DE OBRAS del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata** denominado **CATALONIA SECTOR PRIVADA SERRATO**, en los inmuebles con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801** por lo que habiéndosele establecido como fecha de vigencia, y por consiguiente como plazo para realizar las obras de urbanización, un término de **02-dos años**, y ante la circunstancia de que no se han concluido la totalidad de las obras de urbanización descritas en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como en el programa y presupuesto de obras y del documento de informe de avance de obras, **y antes de la conclusión del plazo de 02-dos años**, de conformidad con los artículos 218, fracción VIII, 219, 231 y 237 de la Ley antes citada, la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C. V.**, por conducto del C. **JORGE MARTÍNEZ OROZCO**, en su carácter de representantes legal, presentó a esta Autoridad la solicitud de prórroga para la terminación de las obras de urbanización que se ejecutan en el fraccionamiento antes citado, exponiendo como motivo de su retraso lo siguiente:

*"Por medio del presente oficio solicito a usted una Prórroga para la conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento Catalonía Sector Privada Serrano, aprobado mediante Expediente F-032/2017, de fecha 18 de diciembre del 2018, por un plazo de 24-veinticuatro meses. El proyecto cuenta con un avance General de 35%, de acuerdo al programa de obra presentado, pero debido a los diversos factores administrativos y a la pandemia decretada en marzo del 2020, no fue imposible continuar con las obras de urbanización, aplazando los trabajos en general."*

b). - Por su parte, los artículos 151 fracciones del I al X, 218, fracción VII, 219, y 237, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establecen que el interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá de realizar las obras de urbanización necesarias para incorporar el fraccionamiento al área urbanizada, y que éstas deben de ser concluidas, y para cumplir con esa obligación se deja una garantía de hipoteca o fianza a favor del Municipio, por el importe de las citadas obras, y un excedente del 20%-veinte por ciento, es decir, no se deben de quedar inconclusas; y para el caso de que no se hayan concluido las obras dentro del término originalmente concedido en la autorización del Proyecto Ejecutivo, se podrán solicitar prórrogas hasta por un término de **02-dos años**, manifestando los motivos de la solicitud de la prórroga solicitada.

En el presente caso, el solicitante presenta el programa y presupuesto de obra, con los costos de lo que falta por realizar, así como el avance de las obras de urbanización que se han ejecutado, conforme a lo siguiente:

A). - Presupuesto de obras:



**Expediente Administrativo N° F-001/2023**  
**N° de Oficio: 00741/SEDUSO/2024**  
**Asunto: Prórroga para Terminación de Obras**

- 1.- Movimientos de Tierras: \$ 40,417.07-cuarenta mil cuatrocientos diecisiete pesos 07/100 M.N.;
- 2.- Estabilización de Taludes: \$ 75,060.26-setenta y cinco mil sesenta pesos 26/100 M.N.;
- 3.- Infraestructura Pluvial: \$ 800,000.00-ochocientos mil pesos 00/100 M.N.;
- 4.- Infraestructura de Agua Potable: \$1,892,609.31-un millón ochocientos noventa y dos mil seiscientos nueve pesos 31/100 M.N.;
- 5.- Drenaje Sanitario: \$1,678,351.66-un millón seiscientos setenta y ocho mil trescientos cincuenta y un pesos 66/100 M.N.;
- 6.- Energía Eléctrica: \$1,257,671.19-un millón doscientos cincuenta y siete mil seiscientos setenta y un pesos 19/100 M.N.;
- 7.- Alumbrado Público: \$677,207.57-seiscientos setenta y siete mil doscientos siete pesos 57/100 M.N.;
- 8.- Distribución de gas natural: \$96,506.32-noventa y seis mil quinientos seis pesos 32/100 M.N.;
- 9.- Pavimentos: \$1,195,848.07-un millón ciento noventa y cinco mil ochocientos cuarenta y ocho pesos 07/100 M.N.;
- 10.- Cordones: \$156,000.00-ciento cincuenta y seis mil pesos 00/100 M.N.;
- 11.- Banquetas: \$311,217.40-trescientos once mil doscientos diecisiete pesos 40/100 M.N.;
- 12.- Telefonía y TV por cable: \$131,571.44-ciento treinta un mil quinientos setenta y un pesos 44/100 M.N.;
- 13.- Habilitación de Áreas Verdes con Arbolado: \$1,270,655.90-un millón doscientos setenta mil seiscientos cincuenta y cinco pesos 90/100 M.N.;
- 14.- Nomenclatura y Señalamiento Vial: \$65,083.84-sesenta y cinco mil ochenta y tres pesos 84/100 M.N.;

De lo anterior resulta que por concepto de obras de urbanización faltantes asciende a un monto total de \$ 9,648,200.02 (NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS 02/100 M. N.).

B).- Avance de obras:

- 1.- Movimientos de Tierras: 34%-treinta y cuatro por ciento;
- 2.- Estabilización de Taludes: 95%-noventa y cinco por ciento;
- 3.- Infraestructura Pluvial: 65%-sesenta y cinco por ciento;
- 4.- Infraestructura de Agua Potable: 60%-sesenta por ciento;
- 5.- Drenaje Sanitario: 50%-cincuenta por ciento;
- 6.- Energía Eléctrica: 60%-sesenta por ciento;
- 7.- Alumbrado Público: 0%-cero por ciento;
- 8.- Distribución de gas natural: 60%-sesenta por ciento;
- 9.- Pavimentos: 0%-cero por ciento;
- 10.- Cordones: 0%-cero por ciento;
- 11.- Banquetas: 0%-cero por ciento;
- 12.- Telefonía y TV por cable: 50%-cincuenta por ciento;
- 13.- Habilitación de Áreas Verdes con Arbolado: 0%-cero por ciento;
- 14.- Nomenclatura y Señalamiento Vial: 0%-cero por ciento;

La circunstancia de que las obras de urbanización se han iniciado, pero no se han concluido, fue verificado y asentado en la visita de **inspección** que, se realizó el día 24-veinticuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés al predio con expediente catastral número **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801** según se expresa en el **RESULTANDO TERCERO** de la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, resulta PROCEDENTE resolver a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC S.A.P.I. DE C. V.**, por conducto de su representante legal, la **Prórroga para la ejecución de las obras de urbanización** en el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado **CATALONIA SECTOR PRIVADA SERRANO**, que se ejecutan en los inmuebles originalmente identificados con los números de expediente catastral número **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**, relativo a la superficie 13,509.97 metros cuadrados que proviene de una superficie de mayor extensión de 367,266.16 metros cuadrados, mismo que se encuentra al norponiente del fraccionamiento Monteleon 1er. Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo las condiciones o circunstancias que en adelante se expresan.

Con base en lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5, 6, 12 fracción XXI 21, fracciones XXI y XXX, 142 primer al tercer párrafo, 143 fracciones I al III, 144 fracciones III y IV, 151 fracciones II, IV, V, VI y X, 179, 180, 218 fracciones VII, y VIII, 234, 235, 237, y 265, primer párrafo Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 102 fracciones II, X y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; y el artículo 181 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Monterrey, Nuevo León.



**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y fundamentos expuestos, se autoriza a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC S.A.P.I. DE C. V.**, por conducto de su representante legal, la **PRÓRROGA PARA LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN** en el fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado **CATALONIA SECTOR PRIVADA SERRATO**, que se ejecutan en los inmuebles originalmente identificados con los números de expediente catastral número **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**, relativo a la superficie 13,509.97 metros cuadrados que proviene de una superficie de mayor extensión de 367,266.16 metros cuadrados, mismo que se encuentra al norponiente del fraccionamiento Monteleón 1er. Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo las condiciones o circunstancias que en adelante se expresan.

**SEGUNDO.** - Continúan vigentes los derechos y obligaciones impuestas en las autorizaciones anteriores, descritas en el Resultado Segundo del presente documento, en lo que no se opongan a la presente resolución.

Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá de contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento, según lo dispone el artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

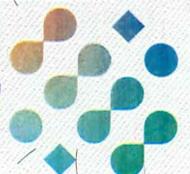
**TERCERO.** - La prórroga para la terminación de las obras de urbanización faltantes será hasta por un término de **02-dos años**, contados a partir de la notificación de la presente resolución.

**CUARTO.** - Se informa a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C.V.**, que una vez que se termine la ejecución de las obras de urbanización, deberá solicitar el trámite de terminación de obras y la municipalización, de lo contrario el mantenimiento, conservación y el pago de los servicios públicos seguirá siendo de su cuenta y costo, como lo indican los artículos 151, fracciones V, VI y X, 257, fracciones IX y X, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, se informa a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C.V.**, que no se le autoriza ejecutar cualquier tipo de obras de construcción en las áreas de los lotes vendibles, sin que previamente se solicite y se obtenga la autorización de la licencia de construcción que corresponda ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, de conformidad con los artículos 179, 180, y 259 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO.** - De conformidad con lo establecido por el artículo 231, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, sigue vigente la Fianza mediante la Póliza de Fianza número **No. 2012601-0000**, emitida por **LIBERTY FIANZAS S.A. de C.V.**, en fecha 18-dieciocho de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, por la cantidad total de Fianza de \$13,385,285.99 (TRECE MILLONES TERCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 99/100 M.N), con la cual se cubre el monto total de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, más el 20%-veinte por ciento, presentada para garantizar la terminación, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización que se indican en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y en el **Considerando Cuarto** de esta resolución, toda vez que la misma se expidió por el importe que cubre el costo de las obras por realizar, según el presupuesto de obras citado en el **Considerando Cuarto** de esta resolución, misma que deberá estar vigente hasta que se concluyan las obras de urbanización y hasta que las mismas sean recibidas por el Municipio de Monterrey, Nuevo León, esta Fianza solo podrá cancelarse previa autorización por escrito del Municipio de Monterrey, Nuevo León y/o la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León y/o la dependencia municipal que la sustituya

**SEXTO.** - Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos del desarrollo urbano, tienen a su cargo y su responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos presentados, por consiguiente, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros respecto del bien inmueble para el cual se solicitó la autorización resuelta en la presente documental.



**SÉPTIMO.** - La presente resolución se expide en el entendido de que el solicitante es responsable de la autenticidad, validez, calidad y contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que se presentaron en el presente expediente administrativo. La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de tercero, y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

**OCTAVO.** - De presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo o conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras, mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional que corresponda la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 235 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO.**- Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, o los planes o programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador en los términos de la citada Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes; además se informará al colegio de profesionistas al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

**DÉCIMO.** - Previo el pago de los derechos que contempla el artículo 52 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, notifíquese por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey. Así administrativamente actuando, lo acuerda y firma la C. MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León Cumplase".

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO  
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

**Arq. Vanessa Vida Steele Salinas  
Directora General para un Desarrollo Integrado,  
Compacto y Eficiente**

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

TVNB/BRGC/MRRC/LEMR

Siendo las 10:20 horas del día 23-VEINTIDÓS del mes de SEPTIEMBRE del año 2024-DOS MIL VEINTICUATRO compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Arq. CRISTINA HERNÁNDEZ OLIVERA, en su carácter de Abogada del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 6, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: María A. Kocila Cuevas  
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: 3  
FIRMA: [Firma]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	F-001-23
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 3: 1. Datos de Inscripción, 2. Número de Pasaporte, 3. Nombre, 5. Número de Cedula Profesional. Página 8: 3. Nombre, 6. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León..	