



N° de Oficio: 2149/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-098/2015

Asunto: Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías

## INSTRUCTIVO

**C. LIC. EUGENIO BUENO BARRERA  
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
BUENO ALIMENTOS, S.A. DE C.V.**

Carretera Mty-Salttillo Km 3.5 bodega 4, Colonia Industrial Nacional  
Santa Catarina, N.L.

Presente.-

**En la ciudad de Monterrey, N. L a los 27-veintisiete días del mes de octubre del 2015-dos mil quince.- -**

**VISTO:** El expediente administrativo número **F-098/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de octubre del 2014-dos mil catorce, presentado ante esta Autoridad por la persona moral denominada **BUENO ALIMENTOS, S.A. DE C.V.**, por conducto de su Apoderado Legal el C. Eugenio Bueno Barrera, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 4026-cuatro mil veintiséis, de fecha 14-catorce de diciembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular, adscrito a la Notaría Pública N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la **Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías**, del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **REAL DE VALLE ALTO 3ER SECTOR**; ubicado colindante al Camino al Diente, al suroeste del fraccionamiento Las Bugambilias, en la Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones de Monterrey, mediante expediente administrativo numero **104/2003**, contenido en el oficio No. DFR680/2003, de fecha 28-veintiocho de julio de 2003-dos mil tres, informó sobre la **Factibilidad de Urbanización, y se fijaron los lineamientos generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total de 10,239.042 metros cuadrados. Posteriormente esta misma autoridad mediante acuerdo contenido en el oficio No. DFR827/2003, de fecha 29-veintinueve de agosto del 2003-dos mil tres, dentro del expediente administrativo número **160/2003**, aprobó el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **Real de Valle Alto 3er Sector**, relativo a una superficie total solicitada de 10,239.042

metros cuadrados. Además esta misma autoridad, aprobó el **Proyecto de Rasantes** mediante plano de fecha 09-nueve de diciembre del 2003-dos mil tres, dentro del expediente administrativo número **302/2003**, del fraccionamiento **Real de Valle Alto 3er Sector**.

- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio No. DFR0842/2004, de fecha 17-dieciséis de diciembre del 2004-dos mil cuatro, dentro del expediente administrativo No. **F-252/2004** autorizó el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **Real de Valle Alto 3er Sector**, relativo a una superficie de 10,239.042 metros cuadrados. Esta misma Autoridad, mediante acuerdo contenido en el oficio número DFR173/2005, dentro del expediente administrativo número **F-027/2005**, de fecha 09-nueve de marzo del 2005-dos mil cinco, aprobó la **Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes**, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Real de Valle Alto 1er Sector**, relativo a una Superficie solicitada de 10,239.042 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

Área Total:	10,239.042	metros cuadrados
Área Vial:	2,525.70	metros cuadrados
Área: Urbanizable	7,713.342	metros cuadrados
Área Vendible:	6,592.60	metros cuadrados
Área Municipal requerida:	1,120.742	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	15	lotes
Total de Lotes:	15	Lotes

En cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el plano aprobado fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 749 Volumen 174; libro 127 Sección Fraccionamientos Monterrey, en Fecha 19-diecinueve de mayo del 2005-dos mil cinco.

- III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, emitió oficio No. 1166/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 12-doce de enero del 2015-dos mil quince, notificado el día 23-veintitrés del mismo mes y año, por medio del cual previno al solicitante para que dentro de un plazo de 20-veinte días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del referido acuerdo acompañe las constancias con las cuales demuestre haber dado cumplimiento a las obligaciones marcadas en el mencionado oficio.

- IV. Posteriormente en fechas 12-doce de septiembre del 2015-dos mil quince, la persona moral denominada INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. Y KALY INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal presentó escrito ante esta Dependencia en respuesta al oficio No. 1166/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 12-doce de enero del 2015-dos mil quince, anexando diversa documentación



N° de Oficio: 2149/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-098/2015

Asunto: Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías

- V. Que mediante escrito presentado ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, de fecha 22-veintidós de octubre del 2015-dos mil quince, el C. Eugenio Bueno Barrera, Apoderado Legal de la persona moral denominada Bueno Alimentos, S.A. de C.V., adjunta Escrito Modificatorio para Preventiva en el que manifiesta lo siguiente: "...a fin de dar seguimiento al oficio No. 1166/2015/DIFR/SEDUE, Registrado con el N° de Expediente No. F-098/2014 con fecha del 12 de Enero del 2015, en el municipio de Monterrey N.L.; Respecto a la Terminación de Obras y Liberación de Garantías del fraccionamiento denominado REAL DE VALLE ALTO 3ER SECTOR; Se ingresó un oficio de preventiva con fecha del 12 de Septiembre del 2015 en el cual se ingresó una papelería faltante y se menciona en esta información como propietarios C. Carlos de la Fuente Balderas y la empresa denominada Internacional de Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V. Representada por su Apoderado Legal el Lic. Manuel Viejo Ayala.

Que mediante este escrito se adjunta dicha información en la cual la empresa denominada Internacional de Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V., Representada por su Apoderado Legal el Lic. Manuel Viejo Ayala., Por lo cual solicito que acepten la Transfiere los Derechos y Obligaciones de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado Real de Valle Alto 3er Sector Transfiere los Derechos y Obligaciones de un fraccionamiento bajo al Art. 259 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a la empresa Buenos Alimentos SA de CV como representante legal el C. Eugenio Bueno Barrera.."

Anexando para el efecto de acreditar la propiedad del fraccionamiento en cuestión, Convenio de Subrogación de Obligaciones, de fecha 14-catorce de octubre del 2015-dos mil quince, ratificada en fecha ratificada en fecha 26-veintiséis de octubre del 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Everardo Alanis Guerra, Titular de la Notaria Pública No. 96, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 83,402/2015-ochenta y tres mil cuatrocientos uno diagonal dos mil quince

- VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° 3170000025312, de fecha 05-cinco de octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$41,113.65 (CUARENTA Y UN MIL CIENTO TRECE PESOS 65/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis, Fracción V, inciso h), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

- VII. Que de acuerdo a las constancias de supervisión y según el reporte de inspección física realizada en fecha 01-uno de diciembre del 2014-dos mil catorce, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como las especificaciones que dictaron las dependencias correspondientes que se requirieron para su incorporación al área urbana y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación:

#### 1. INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

- a) **Agua potable y drenaje sanitario.-** Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., emite Constancias de Recepción Provisional, de fecha 29-veintinueve de junio del 2012-dos mil doce,

3/7

donde anexa relación de tuberías de agua y drenaje con sus tomas y descargas respectivas correspondientes al fraccionamiento, las cuales cumplen con las especificaciones requeridas.

- b) **Electrificación.-** La Comisión Federal de Electricidad recibe las instalaciones ejecutadas de la Red de Distribución Eléctrica en el fraccionamiento, la cual fue construida de acuerdo con los planos y especificaciones que oportunamente fueron aprobados, según consta en el Acta de Entrega Recepción, de fecha 15-quince de octubre del 2012-dos mil doce; con número de convenio ESP-062/2006-SECOM008/2008, emitido por la C.F.E.

## 2. INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL:

- a) **Nomenclatura y Señalamiento Vial:** La Secretaría de Vialidad y Transito de Monterrey, a través de la Dirección de Ingeniería Vial, mediante oficio No. DIV/MV/13668/XII/2010, de fecha 09-nueve de diciembre de 2010-dos mil diez; indican que se encuentra instalado en su totalidad el señalamiento solicitado, otorgando el Visto Bueno en cuanto a la recepción del señalamiento Vial y Nomenclatura.
- b) **Vialidad:** De acuerdo al Dictamen Técnico Vial emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría mediante oficio No. DT/V/727/2014, de fecha 03-tres de diciembre del 2014-dos mil catorce, indica que *"...De conformidad con el acuerdo de aprobación del Proyecto Ejecutivo y al plano de Proyecto de Ventas aprobado, frente a los lotes y en el perímetro de las áreas verdes se impone la obligación de construir banquetas... las banquetas frente a los lotes no ha sido habilitada y que las áreas verdes aunque cuenta con andadores peatonales, no cuentan con banquetas perimetral."* al respecto el C. Manuel Viejo Ayala, en su carácter de apoderado legal la persona moral denominada Internacional de Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V. promovente del trámite que nos ocupa presentó escrito de fecha 27 de agosto del 2015, manifestando *"...a fin de dar seguimiento de la Terminación de Obra y Liberación de Garantías a un fraccionamiento tipo Habitacional de Urbanización Inmediata denominado Real de Valle Alto 3er Sector,...en donde ya No hay Faltante de Banquetas. ....Se anexan fotografías del predio donde se muestran las banquetas terminadas"*. *"...en el acceso del Fraccionamiento se ubican dos rejas metálicas, las cuales impiden la continuidad vial (tanto vehicular como peatonal), las cuales se encuentran controladas por guardias de seguridad asignados a una caseta de vigilancia"*, en cuanto a esto el desarrollador presentó escrito de fecha 12 de septiembre del 2015, manifestando *"...2.-Informo que dichas rejas únicamente funcionan como control de acceso sin impedir la continuidad vial y peatonal"*, por lo que la recepción de las vialidades es únicamente en cuanto a las normas técnicas requeridas y no al flujo y control de vehículos.
- c) **Drenaje Pluvial:** De acuerdo al Dictamen Técnico Hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría mediante oficio No. DT/H348/2015, de fecha 22-veintidós de septiembre del 2015-dos mil quince, indica que otorga el visto bueno en materia de Drenaje Pluvial.
- d) **Geología:** De acuerdo al Dictamen Técnico Geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría mediante oficio No. DT/G348/2014, de fecha 01-primero de diciembre del 2014-dos mil catorce, señala que han sido realizadas en su totalidad las obras marcadas como obligación, en materia de Geología.



Nº de Oficio: 2149/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente Nº F-098/2015

Asunto: Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías

- e) **Alumbrado Público:** Fue entregado al municipio mediante escrito dirigido a la Dirección de Adquisiciones con oficio No. 872/2011/SEDUE, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2011-dos mil once.
- f) **Pavimentos Cordones y Banquetas:** La Secretaría de Servicios Públicos, a través de la Dirección Técnica, mediante el oficio Nº DTSSP/758/2010, de fecha 15-quince de octubre del 2010-dos mil , indica que cumple con las especificaciones solicitadas, no teniendo inconveniente alguno en expedir el visto bueno para su recepción.
- g) **Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al Dictamen Técnico Ecológico emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio No. 3312/14-DIEC-SEDUE, de fecha 02-dos de diciembre del 2014-dos mil catorce, señala que se considera factible la recepción en materia de Ecología.
- h) **Habilitación de Áreas Municipales:** La Secretaría de Servicios Públicos, a través de la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, mediante el oficio Nº SSP/DIMU/030/2012, de fecha 25-veinticinco de abril del 2012-dos mil doce, cumple con los requerimientos señalados en el acuerdo,
- i) **Áreas Municipales:** La Dirección de Patrimonio, mediante el oficio Nº PM/CBI/1377/2010, de fecha 06-seis de diciembre del 2010-dos mil diez; se otorga el visto bueno correspondientes a las áreas municipales del Fraccionamiento en cuestión.

Por lo que se estima procedente otorgar la constancia de terminación de obras solicitada y por consecuencia la liberación total de la garantía.

VIII. Que los artículos 151 fracción VIII y 242 fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establecen la obligación a cargo del fraccionador de garantizar la buena calidad de los pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial, por un período de 03-tres años contados a partir de la fecha de notificación del presente acuerdo, fijando la cantidad la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, se dictaminó un costo por obra por la cantidad de \$251,760.15 (DOSCIEN- TOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 15/100 M.N.), lo cual fue notificado al solicitante en fecha 17-diecisiete de septiembre de 2015-dos mil quince, mediante oficio número 1921/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 08-ocho de septiembre de 2015-dos mil quince, por lo que el fraccionador exhibe póliza de Fianza Nº 1641349-0000, expedida el 27-veintisiete de octubre de 2014-dos mil catorce, por AFIANZADORA PRIMERO FIANZAS, S.A. DE C.V., a favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y/o Secretaría de Servicios Públicos, por la cantidad de \$251,760.15 (DOSCIEN- TOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 15/100 M.N.).

IX. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un Fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-

nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 Fracción VI, 2, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 Fracción XXI, 13, 151 Fracciones IV, V y VIII, 152, 153, 218 Fracción VIII, 219 Fracción V, 238 Fracción I a la VI, 239, 242 Fracción V y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), Fracción II "De Desarrollo Urbano", incisos J) y L) Fracción III y "De Operación" inciso B), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L.; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.

### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos anteriores **Se Otorga** a la persona moral denominada INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. la **Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías**, del Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado **REAL DE VALLE ALTO 3ER SECTOR**, relativo a una superficie desarrollada de 10,239.042 metros cuadrados; ubicado colindante al Camino al Diente, al suroeste del fraccionamiento Las Bugambilias, en la Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Se autoriza la liberación total de la garantía que sirvió para caucionar las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento descrito, consistente en Póliza de Fianza N° 4289-4741-001352, de fecha 01-primer de marzo del 2005-dos mil cinco, por AFIANZADORA INSURGENTES, S.A. DE C.V., por un monto de \$792,540.15 (SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS 15/100 M.N.), la cual fue presentada dentro del expediente administrativo F-027/2005.

**TERCERO:** Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 151 y el 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, el interesado otorga póliza de Fianza N° 1641349-0000, expedida el 27-veintisiete de octubre de 2014-dos mil catorce, por AFIANZADORA PRIMERO FIANZAS, S.A. DE C.V., a favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y/o Secretaria de Servicios Públicos, por la cantidad de \$251,760.15 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 15/100 M.N.), con lo que se garantizará la buena calidad de los pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un período de 03-tres años, del fraccionamiento denominado REAL DE VALLE ALTO 3ER SECTOR.

**CUARTO:** De acuerdo al escrito de fecha 22-veintidós de octubre del 2015-dos mil quince, presentado ante esta dependencia por el propio Promovente, se autoriza la transferencia de derechos y obligaciones



N° de Oficio: 2149/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-098/2015

Asunto: Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías

en lo concerniente únicamente para el Fraccionamiento Real de Valle Alto 3er Sector, de conformidad con el Artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Se ratifican y quedan vigentes todos los lineamientos y obligaciones relativos al presente fraccionamiento, establecidas mediante los acuerdos contenidos en las aprobaciones otorgadas con anterioridad a esta determinación, así como las señaladas por las autoridades del ramo y organismos prestadores de los servicios públicos, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**SEXTO:** La presente aprobación se dictó conforme a la documentación, datos de informes proporcionados por el solicitante bajo protesta de decir verdad, siendo su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los mismos, no prejuzgando sobre los derechos de propiedad y estabilidad del suelo y subsuelo.

**SEPTIMO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.



**LIC. ERIKA MONGAYO SANTACRUZ**  
**LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**ARQ. ADRIANA MORENO REYNA**  
**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES**

EMS/ALB/jld/AMR/vcg/gsp

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Luzilda K. Zúñiga Arellano siendo las 1:18 horas del día 30 del mes de oct. del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR? Jorge E. Zamarrón  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NOMBRE Jorge E. Zamarrón O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
FIRMA Luzilda K. Zúñiga Arellano  
NOMBRE Luzilda K. Zúñiga Arellano

