



### INSTRUCTIVO

**AL C. BERNARDO F. SADA ALANIS**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**FOMENTO DEL NORTE, S.A. de C.V.**  
Callejón de los Ayala Nº 101, Col. Del Valle  
San Pedro Garza García, 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 10-diez días del mes de agosto del año 2018-dos mil dieciocho-----  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-013/2018**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de abril del 2018-dos mil dieciocho, y al escrito de fecha 26-veintiseis de Abril del mismo año, ambos signados por el Ing. Bernardo Sada Alanís, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Nº 33,480-treinta y tres mil cuatrocientos ochenta, pasada ante la fe del Lic. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular Nº 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; mediante el cual solicita la **Prórroga**, para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **Privadas del Pedregal 2º Sector 1era Etapa** relativo a una superficie de **62,924.318 metros cuadrados**, la cual corresponde a una superficie de mayor extensión de 80,366.14 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 04-cuatro superficies: 1.- Polígono con superficie de 38,577.630 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-006**; 2.- Polígono con superficie de 147.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-024**; 3.- Polígono con superficie de 31,902.51 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-010**; 4.- Polígono con superficie de 9,738.70 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-025**; predio colindante al Fraccionamiento Cortijo del Rio 4º Sector, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, Municipio de Monterrey, N. L.; Vistos los planos presentado, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente,

### CONSIDERANDO

- 6  
2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA
- 2
- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo Nº **PE-082/2012**, bajo el oficio Nº 2358/SEDUE/2012, de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2012-dos mil doce, se aprobó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual constara de 166-ciento sesenta y seis lotes habitacionales unifamiliares y 5-cinco



macro-lotes que contienen 240-doscientos cuarenta viviendas, resultando un total de 406-cuatrocientos seis unidades de vivienda, denominado **Privadas Del Pedregal 2° Sector**, relativo a una superficie total solicitada de **80,366.140 metros cuadrados**, la cual es la suma de 04-cuatro predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono con superficie de 38,577.630 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-006**; 2.- Polígono con superficie de 147.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-024**; 3.- Polígono con superficie de 31,902.51 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-010**; 4.- Polígono con superficie de 9,738.70 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-025**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área total del polígono:	100,827.470	metros cuadrados
Área 1er. Sector:	20,461.330	metros cuadrados
<b>Área Neta 2do Sector:</b>	<b>80,366.140</b>	<b>metros cuadrados</b>
Derechos de Paso (pluvial y servicios):	309.137	metros cuadrados
Área Vial:	14,893.076	metros cuadrados
Área Urbanizable:	65,163.927	metros cuadrados
Área Municipal:	9,784.834	metros cuadrados
Área Vendible Total:	55,379.093	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	31,059.971	metros cuadrados
Área Total Vendible Reg.-Condominio:	24,319.122	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	18,081.427	metros cuadrados
Vialidad Régimen en ConPaso (Pluvial y Servicios):	4,364.824	metros cuadrados
Área Común:	435.666	metros cuadrados
Unidades de Vivienda Unifamiliar:	1,437.205	metros cuadrados
Unidades de Vivienda Régimen en Condominio:	166	
<b>Total de Unidades de Vivienda:</b>	<b>240</b>	<b>5 Macro-lotes</b>
	<b>406</b>	

Y en cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 814, Volumen: 135, Libro: 33, Sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 10-diez de marzo del 2015-dos mil quince, con lo cual se tienen por garantizadas las obligaciones del desarrollo autorizado.

II. Así mismo, esta Autoridad, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 3219/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **V-127/2012**, se 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 y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual constara de 112-ciento doce unidades habitacionales y 05-cinco macro-lotes (240-doscientos cuarenta unidades habitacionales, bajo régimen en propiedad condominio) denominado **Privadas Del Pedregal 2° Sector 1° Etapa**, relativo a una superficie total solicitada de **62,924.318 metros cuadrados**, la cual corresponde a una superficie de mayor extensión de 80,366.14 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 04-cuatro superficies: 1.- Polígono con superficie de 38,577.630 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-006**; 2.- Polígono con superficie de 147.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-024**; 3.- Polígono con superficie de 31,902.51 metros cuadrados, identificado bajo el número de



expediente catastral **49-031-010**; 4.- Polígono con superficie de 9,738.70 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-025**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área total del polígono:	100,827.470	metros cuadrados
Área 1er. Sector:	20,461.330	metros cuadrados
Área Neta 2do Sector:	80,366.140	metros cuadrados
<b>Área Neta 2º Sector 1º Etapa:</b>	<b>62,924.318</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Neta 2º Sector Futura Etapa:	17,441.822	metros cuadrados
Derechos de Paso (pluvial y servicios):	277.137	metros cuadrados
Área Vial:	10,457.558	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,189.623	metros cuadrados
Área Municipal:	7,860.217	metros cuadrados
Área Vendible Total:	44,329.406	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	20,010.284	metros cuadrados
Área Total Vendible Reg.-Condominio:	24,319.122	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	18,081.427	metros cuadrados
Vialidad Régimen en Condominio:	4,364.824	metros cuadrados
Derechos de Paso (Pluvial y Servicios):	435.666	metros cuadrados
Área Común:	1,437.205	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>117</b>	
Unidades de Vivienda Unifamiliar:	112	
Unidades de Vivienda Régimen en Condominio:	240	5 Macro-lotes
<b>Total de Unidades de Vivienda:</b>	<b>352</b>	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 12, Volumen: 176, Libro: 1, Sección: fraccionamientos Monterrey, de fecha 19-diecinueve de noviembre del 2015-dos mil quince, con lo que se tiene por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio.

III. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1403/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de abril del 2015-dos mil quince, se extiende acuerdo complementario al oficio No. 3219/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciséis de octubre del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **V-127/2012** donde se aprobó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento denominado **Privadas del Pedregal 2do Sector 1era Etapa**.

IV. Que Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-013/2016**, bajo el oficio N° 1356/SEDUE/2016, de fecha 29-veintinueve de abril del 2016-dos mil dieciséis, se concedió una **Prorroga por 02-dos años**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2DO SECTOR 1ERA ETAPA**, relativo a la superficie solicitada de 62,924.318 metros cuadrados.



- V. Que mediante escrito presentado por el propio promovente ante esta Secretaría en fecha 26-veintiseis de abril del año en curso, el Ing. Bernardo Sada Alanís, Apoderado Legal de FOMENTO DEL NORTE, S.A. de C.V., solicita una **Prórroga por 02-dos años** para la conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2DO SECTOR 1ERA ETAPA**, manifestando *"...señalando, como causas para justificar la falta de continuidad con el proyecto, las dificultades económicas diversas y adversas por las que atravesaba el país y el estado y que hacían inviable económicamente el desarrollo del proyecto, obligando a mi representada, por así convenir a sus intereses, a suspender las obras de urbanización del fraccionamiento en comento, por lo cual, solicito a esta autoridad se conceda a mi representada la prórroga solicitada para realizar las obras que se describen en el programa y presupuesto de la obra que se anexa..."*.
- VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000052623**, de fecha 24-veinticuatro de julio del 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,601.14 M.N. (SEIS MIL SEISCIENTOS UNO 14/100 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 e) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- VII. 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 02-dos años** para que se concluyan totalmente las obligaciones de las obras de urbanización correspondientes al fraccionamiento **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2DO SECTOR 1ERA ETAPA**.
- VIII. 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 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 los Artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracción I y II, 12 fracción XXI y XXIX, 13, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al X, 218 fracción VII, 237 fracciones I a la VI y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89 y 91 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO:** Se le informa a la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V.** y al **C. ING. BERNARDO SADA ALANIS**, en carácter de Apoderado Legal; que se concede **Prórroga por 02-dos años** 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 y Multifamiliar de Urbanización Inmediata; el cual constará de 112-ciento doce unidades habitacionales y 05-cinco macro-lotes (240-doscientos cuarenta unidades habitacionales, bajo régimen en propiedad condominio), denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2DO SECTOR 1ERA ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **62,924.318 metros cuadrados**, la cual corresponde a una superficie de mayor extensión de 80,366.14 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 04-cuatro superficies: 1.- Polígono con superficie de 38,577.630 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-006**; 2.- Polígono con superficie de 147.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-024**; 3.- Polígono con superficie de 31,902.51 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-010**; 4.- Polígono con superficie de 9,738.70 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **49-031-025**; predio ubicado colindante al Fraccionamiento Cortijo del Rio, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Con fundamento en el programa y presupuesto para la conclusión de las obras de urbanización previstas, presentado por el propio promovente en fecha 26-veintiseis de abril del 2018-dos mil dieciocho y firmado por el Ing. Bernardo Sada Alanís, Apoderado Legal de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S.A. de C.V.**, y siendo además firmado por el Perito Responsable Arq. Alberto Hernández Patiño, con Cédula Profesional N° 8387970, de conformidad con lo solicitado, el interesado deberá de concluir la totalidad de las obras de urbanización en un plazo no mayor a 02-dos años, contados a partir de la fecha de notificación del presente acuerdo.

**TERCERO:** Que las obras de urbanización faltantes siguen garantizadas mediante la garantía hipotecaria aceptada mediante resolución emitida e fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, dentro del expediente número V-127/2012, consistente en garantía hipotecaria de las siguientes propiedades:

- Polígono "C" con superficie de 5,998.40 metros cuadrados Polígono "D" con superficie de 8,264.44 metros cuadrados, dando la superficie total de 14,00.14 metros cuadrados, identificados con el expediente catastral 12-006-002, el cual de acuerdo al avalúo catastral el valor por unidad es de \$2,650.00/metro cuadrados; dando un total de \$13,432,450.00.
- Polígono con superficie total de 92.30 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 47-541-001, el cual de acuerdo al avalúo catastral el valor por unidad es de \$900.00/metro cuadrado; dando un total de \$83,070.00.
- Polígono con superficie total de 86.70 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 47-542-001, el cual de acuerdo al avalúo catastral el valor por unidad es de \$900.00/metro cuadrado; dando un total de \$78,030.00.

La suma de estas garantías da un total de \$13,593.550.00 (Trece millones quinientos noventa y tres mil quinientos cincuenta pesos 00/100 m.n.).

Las cuales solo podrán cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

**CUARTO:** Continúan vigentes las obligaciones impuestas en las autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.



**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SÉPTIMO:** Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lic. Brenda Sanchez siendo las 11:00 horas del día 29 del mes de 08 del año 2018.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda

FIRMA [Firma]

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Brenda Sanchez

FIRMA [Firma]