



Nº de Oficio: 17245/SEDUE/2021  
Expediente Nº: F-016/2021  
Asunto: Autorización del Proyecto de Ventas

## INSTRUCTIVO

**A LA C. MARIA DEL ROBLE GALVAN KRUNGUER  
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GPO  
FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851 02060**  
Avenida Miguel Hidalgo N° 526 Nte., Colonia Centro,  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente. -

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que enseguida se transcribe:**

Monterrey, Nuevo León, a los 15-quinze días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----

**V I S T O :** De nueva cuenta el expediente administrativo número **F-016/2021** formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciseis de febrero de 2021-dos mil veintiuno, y al escrito de fecha 09-nueve de septiembre del mismo año, presentados por la C. Maria del Roble Galván Krunguer, en su carácter de Apoderada Legal de la persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTIRUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060**, respecto a la **Autorización del Proyecto de Ventas**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MONTELLAN 1ERA Y 2DA ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **106,622.895 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el expediente catastral **52-006-278**; colindante a la Carretera Nacional y al poniente del fraccionamientos Valles de Cristal, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, en la ciudad 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 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 IX, 3 fracciones I, LXXVIII, XCIV, 6, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso b) y c) numeral 1 y 4, 169 fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 202 fracción II, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y II, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 256 primer párrafo, 257 fracción VII, 258 fracción VI, 260, 269 fracciones I al XII, 271, 272, 284 fracción II, 286 fracción VI, 287 fracción IV y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**II.** El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública Número 23,490-veintitres mil cuatrocientos noventa de fecha 09-nueve de diciembre de 2013-dos mil trece, ante el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral de la Ciudad de Monterrey, el cual contiene Poder Especial para Actos de Dominio que le fue otorgado por la persona moral denominada Banco Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero; en tanto la **propiedad** se acredita mediante



Escritura Pública N° 20,942-veinte mil novecientos cuarenta y dos, de fecha 20-veinte de mayo de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Hernán Montaño, Pedraza, Notario Público Titular N° 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 6174, Volumen 306, Libro 247, Sección Propiedad, de fecha 14-catorce de octubre de 2020-dos mil veinte.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. otorgo las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 01-primer de junio de 2020-dos mil veinte mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-031/2019**, bajo el oficio N° 14006/SEDUE/2019, se informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata,; relativo a la superficie de 106,622.895 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-006-278.
- b) En fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo No. **F-016/2020**, bajo el oficio No. 15194/SEDUE/2020, se aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado MONTELLAN; relativo a la superficie de 106,622.895 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-006-278.
- c) En fecha 09-nueve de agosto de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo No. **F-016/2021**, bajo el oficio No. 16904/SEDUE/2021, se aprobó el **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado MONTELLAN; relativo a la superficie de 106,622.895 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-006-278; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	1ª ETAPA	2ª ETAPA	TOTAL
<b>Área Total Polígono:</b>	<b>40,546.343 m2</b>	<b>66,076.552 m2</b>	<b>106,622.895 m2</b>
Área Vial:	18,659.051 m2	22,144.158m2	40,803.209 m2
Derechos de Paso SADM:	0.000 m2	1,685.961 m2	1,685.961 m2
Área de Transformadores:	19.520 m2	24.194 m2	43.714 m2
Área Urbanizable:	21,867.772 m2	42,222.239 m2	64,090.011 m2
Derechos de Paso Pluvial:	102.000 m2	1,209.842 m2	1,311.842 m2
Área Municipal de Proyecto:	2,945.086 m2	11,978.998 m2	14,924.084 m2
Área Vendible:	18,820.686 m2	29,033.399 m2	47,854.085 m2
Área Habitacional Unifamiliar:	18,820.686 m2	25,756.127 m2	44,576.813 m2
Área Habitacional Multifamiliar:	0.000 m2	3,277.272 m2	3,277.272 m2
N° de Lotes Unifamiliares:	153	170	323
N° de Lotes Multifamiliares:	0	1	1
<b>N° Total Lotes:</b>	<b>153</b>	<b>171</b>	<b>324</b>
N° Viviendas Unifamiliares:	153	170	323
N° Viviendas Multifamiliares:	0	36	36
<b>N° Total Viviendas:</b>	<b>153</b>	<b>206</b>	<b>359</b>

Y en cumplimiento al artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4830, volumen: 147, libro 193, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 07-siete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; con este acto se le otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.







IV. Que atento a lo dispuesto por el artículo 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece: "Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren a los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia: II. El proyecto ejecutivo urbanístico y la de autorización del proyecto de ventas; y ..." el promovente presentó solicitud de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, integrándose el expediente administrativo F-016/2021; ahora bien, el Ordenamiento Legal invocado en el diverso numeral 271, dispone lo siguiente: "Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar el proyecto de ventas, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con el Proyecto Ejecutivo urbanístico autorizado e inscrito en el Institución Registral y Catastral del Estado de Nuevo Leon,..."; por lo que en ese orden de ideas, se resolvió primero respecto del proyecto ejecutivo urbanístico, mismo que ya fue inscrito en el Instituto Registro Catastral del Estado, por lo que resulta procedente analizar y resolver la petición en cuanto a la autorización del proyecto de ventas, objeto de la presente resolución

V. Con la finalidad de coadyuvar con el desarrollador en cuanto a los trámites subsecuentes derivados de la autorización que por medio de la presente resolución se otorga, se señala que de conformidad con la autorización descrita en el Considerando III, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

1. **ZONIFICACION:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio que nos ocupa, se ubicada en una zona clasificada como Subcentro Urbano (**SCU-Los Cristales**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar solicitado se estima permitido; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**
2. **DENSIDAD:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad **D-5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea; siendo una superficie neta a desarrollar de 10.6622895 hectáreas, lo que permite un máximo de 447 viviendas, el proyecto presenta 359 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
3. **ÁREAS PÚBLICAS:** Se requiere un área municipal de 8,135.194 metros cuadrados como lo establece el artículo 210 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 47,854.085 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (359 viviendas, siendo un área municipal requerida de 7,898.000 metros cuadrados) y cede una superficie de 8.500.526 metros cuadrados. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 211 fracciones I al V y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 210 fracción I y 215 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado. Cabe señalar que las áreas municipales identificadas con los números 15, 15-A y 16 con superficie total de 6,423.558 metros cuadrados serán zonas de preservación de vegetación nativa conservando su estado natural, por lo tanto, no se contabilizará como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores.

VI. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 269, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: en cuanto a las constancias del cumplimiento



de pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad, los promoventes presentaron los siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **30004493**, de fecha 08-ocho de abril de 2021-dos mil veintiuno, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario.
- b) Energía eléctrica: copia del recibo con número de referencia: **000010000005038899175** de fecha 15-quince de abril de 2021-dos mil veintiuno, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-001/2021** de fecha 27-veintisiete de abril de 2021-dos mil veintiuno, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° **IMA-DG/1731/2021**, de fecha 01-primer de marzo de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Dirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo Leon; en el que señala: *"....Este Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."*.

Dicha constancia fue expedida por el Instituto Estatal citado, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado MONTELLAN en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **29945874**, de fecha 03-tres de marzo de 2021-dos mil veintiuno, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa del *Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes*, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 213, fracción XI, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número DIPV/057/2012, de fecha 07-siete de mayo de 2012-dos mil doce, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

VII. Que respecto a la obligación indicada por los artículos 154 y 269 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de los diversos artículos 2 fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; el promovente presentó copia del Oficio número **DRMS-1567/2020-2021**, de fecha 23-veintitres de febrero de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Unidad de Integración Educativa de Nuevo León de la Secretaría de Educación de Nuevo León, mediante el cual comunica lo siguiente: *".....El Desarrollador **BANCO REGIONAL, S.A., BANREGIO, FIDEICOMISO 851-02060.**; del Proyecto denominado **MONTELLAN 1ERA ETAPA**, ubicado en el Municipio de **MONTERREY, N.L.**, ha aportado la cantidad de **\$265,852.80 (Doscientos sesenta y cinco mil ochocientos cincuenta y dos pesos 80/100 M.N.)**, al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente, para extenderle la presente constancia, para los fines y trámites que tenga a bien determinar." (el subrayado es nuestro), y copia de transferencia con folio electrónico N° **9000006411225947**, por la cantidad de \$265,852.80 (DOSCIENOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 80/100 M.N.) de fecha 22-veintidos de febrero de 2021-dos mil veintiuno. Y de la misma manera presentó copia del Oficio número **DRMS-1566/2020-2021**, de fecha 23-veintitres de febrero de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Unidad de*







Integración Educativa de Nuevo León de la Secretaría de Educación de Nuevo León, mediante el cual comunica lo siguiente: *".....El Desarrollador **BANCO REGIONAL, S.A., BANREGIO, FIDEICOMISO 851-02060;** del Proyecto denominado **MONTELLAN 2DA ETAPA**, ubicado en el Municipio de **MONTERREY, N.L.**, ha aportado la cantidad de **\$357,945.60 (trecientos cincuenta y siete mil novecientos cuarenta y cinco pesos 60/100 M.N.)**, al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente, para extenderle la presente constancia, para los fines y trámites que tenga a bien determinar." (el subrayado es nuestro), y copia de transferencia con folio electrónico N° **9000006411210144**, por la cantidad de **de \$357,945.60 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 60/100 M.N.)** de fecha 22-veintidos de febrero de 2021-dos mil veintiuno*

VIII. Que según inspección física de fecha 05-cinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **LAS ESMERALDAS**, presenta el 0.00% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$45,923,166.95 (CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 95/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 269 fracción V y 271 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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 **\$55,107,800.34 (CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS 34/100 M.N.)**, notificado en fecha 20-veinte de agosto de 2021-dos mil veintiuno, al Arq. Jorge Armando Ipiña Sifuentes, representante legal de la persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTRUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060;** por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 10-diez de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, el promovente exhibe póliza de fianza N° **2133735**, expedida el día 09-nueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCION, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$55,107,800.34 (CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS 34/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

IX. La persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTRUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060;** por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Proyecto de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.

X. La persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTRUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060;** por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 272, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad,



sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000067208, de fecha 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$68,013.43 (SESENTA Y OCHO MIL TRECE PESOS 43/100 M.N.) es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$85,016.79 (OCHENTA Y CINCO MIL DIECISEIS PESOS 78/100 M.N.) se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del mismo año; correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso d) y 55 inciso a), b) y c) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos:

- Autorización de Ventas, la cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.)
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de \$70,274.30 (SETENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 30/100 M.N.) que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$37,374.91 (TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 91/100 M.N.), (Lotes con superficie menor de 150.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$10,643.41 (DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 41/100 M.N.), (Lotes con superficie de 150.00 metros cuadrados hasta 250.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$22,255.97 (VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 97/100 M.N.), (Lotes con superficie mayores de 250.00 metros cuadrados)

XII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como la **Autorización de Proyecto de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **MONTELLAN 1ERA y 2DA ETAPA**.

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

#### A C U E R D A:

**PRIMERO:** En los términos anteriores y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060;** por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Proyecto de Ventas** de los lotes para el para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTELLAN 1ERA y 2DA ETAPA;** relativo a una superficie de **106,622.895 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **52-006-278**, colindante a la Carretera Nacional y al poniente del fraccionamientos Valles de Cristal, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:







	1ª ETAPA	2ª ETAPA	TOTAL
Área Total Polígono:	40,546.343 m2	66,076.552 m2	106,622.895 m2
Área Vial:	18,659.051 m2	22,144.158m2	40,803.209 m2
Derechos de Paso SADM:	0.000 m2	1,685.961 m2	1,685.961 m2
Área de Transformadores:	19.520 m2	24.194 m2	43.714 m2
Área Urbanizable:	21,867.772 m2	42,222.239 m2	64,090.011 m2
Derechos de Paso Pluvial:	102.000 m2	1,209.842 m2	1,311.842 m2
Área Municipal de Proyecto:	2,945.086 m2	11,978.998 m2	14,924.084 m2
Área Vendible:	18,820.686 m2	29,033.399 m2	47,854.085 m2
Área Habitacional Unifamiliar:	18,820.686 m2	25,756.127 m2	44,576.813 m2
Área Habitacional Multifamiliar:	0.000 m2	3,277.272 m2	3,277.272 m2
Nº de Lotes Unifamiliares:	153	170	323
Nº de Lotes Multifamiliares:	0	1	1
<b>Nº Total Lotes:</b>	<b>153</b>	<b>171</b>	<b>324</b>
Nº Viviendas Unifamiliares:	153	170	323
Nº Viviendas Multifamiliares:	0	36	36
<b>Nº Total Viviendas:</b>	<b>153</b>	<b>206</b>	<b>359</b>

Y en cumplimiento al artículo 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MONTELLAN 1ERA y 2DA ETAPA**; consistente en la póliza de fianza N° 2133735, expedida el día 09-nueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCION, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$55,107,800.34 (CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS 34/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281, y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

**TERCERO:** Se tiene a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060** por conducto de sus apoderados legales, cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey.

**CUARTO:** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060** por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que para dar cumplimiento al Artículo 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L., debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

**QUINTO:** Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.



**SEXTO:** De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**SÉPTIMO:** El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 270 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

**NOVENO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 287 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III y IV inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano para del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**DÉCIMO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Mirna Peña Garza siendo las 09:32 horas del día 17 del mes de Septiembre del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Alexis Arturo Meléndez Rivera</u>	NOMBRE <u>Mirna Peña Garza</u>
FIRMA <u>Alexis</u>	FIRMA <u>[Signature]</u>