



Nº de Oficio: 17435/SEDUE/2021
Expediente Nº F-022/2021
Asunto: **Autorización de Ventas**

INSTRUCTIVO

**AL C. ING. RAUL GERARDO ELIZONDO CARDENAS
APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA
BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO,
DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 68494 Y LA PERSONA MORAL DENOMINADA
ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.
C. Padre Mier Nº 563, Zona Centro,
Monterrey, 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 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. ----
V I S T O : De nueva cuenta el expediente administrativo número **F-022/2021**, formado con motivo de la solicitud en fecha 05-cinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno y al escrito de fecha 14-catorce de septiembre del mismo año, presentados por el C. Ing. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas, apoderado legal de la Institución Bancaria **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA NO. 68494** y de la persona moral denominada **ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**; respecto a la **Autorización de Ventas**, para el desarrollo de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **GRAN RESERVA 3º SECTOR PIRINEOS**, relativo a la superficie solicitada de **24,437.105 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **81-000-169 y 81-000-170**; colindante a la Av. Cumbres del Sol y el fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trate de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicable.



- II. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para Que la 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 V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LXL, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I inciso a) y II inciso a) y d), 143, 158 fracciones IV, VI al VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I a XV, 201 fracción I, 202 fracciones I a la V, 204 fracciones I a IV y VII a XI, 205 fracción III, 241 primer párrafo, 242 fracción VII, 243 fracción VI, 245, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II, 257, 271 fracción VI, 272 fracción V, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, y 147 fracciones I al XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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 fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones I, III y IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.
- III. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura 35,970-treinta y cinco mil novecientos setenta, ante de del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N°51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primero Registro Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, y Poder Especial para Actos de Dominio de fecha 11-once de enero de 2021-dos mil veintiuno, el cual presenta en copia certificada por el Licenciado Bernabé Alejandro del Valle Gómez, Titular de la Notaria Publica No. 139-ciento treinta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 139/7,995/21-ciento treinta y nueve mil diagonal siete mil novecientos noventa y cinco diagonal veintiuno; en tanto que la **propiedad** la acredita mediante los siguientes documentales: a) Escritura Pública N° 8,626-ocho mil seiscientos veintiséis, de fecha 20-veintenco de enero de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular No. 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2040, Volumen: 288, Libro: 82, Sección: Propiedad, de fecha 28-veintiocho de febrero de 2014-dos mil catorce; b) Escritura Pública No. 105,154-ciento cinco mil ciento cincuenta y cuatro, de fecha 15-quinque de octubre de 2015-dos mil quince, pasada ante la de del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular N° 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 9254, Volumen: 291, Libro: 371, Sección: Propiedad, de fecha 21-veintiuno de octubre de 2015-dos mil quince y c) Acuerdo y Plano autorizado bajo el No. de Oficio 356/SEDUE/2015 dentro del expediente administrativo No. F-113/2015 de fecha 12-doce del mes de enero del 2016, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 18, Volumen: 176, Libro: 1, Sección: Fraccionamientos, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2016-dos mil dieciséis.
- IV. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, los solicitantes presentaron escrito de fecha 11-once de mayo de 2021-dos mil veintiuno, signado por la Lic. Ivette Guadalupe García Álvarez, en representación de Banco Base, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Base, en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía



Hipotecaria, que consta en Escritura Pública N° 20,334 de fecha 19 de julio de 2018, pasada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, Notario Público N° 62, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral den el Estado de Nuevo León, bajo el número 2638, Volumen 192, Libro 106, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 08-ocho de agosto de 2018-dos mil dieciocho; Escritura Pública N° 20,335 de fecha 19 de julio de 2018, pasada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, Notario Público N° 62, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral den el Estado de Nuevo León, bajo el número 2639, Volumen 192, Libro 106, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 08-ocho de agosto de 2018-dos mil dieciocho, y Escritura Pública N° 23,762 de fecha 19 de noviembre de 2020, pasada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, Notario Público N° 62, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral den el Estado de Nuevo León, bajo el número 3264, Volumen 196, Libro 131, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de diciembre de 2020, señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, el inmueble objeto de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiestan:

*“...Ahora bien, en virtud de la solicitud realizada por ustedes en fecha 05 de mayo del 2021, me permito manifestar que no tenemos inconveniente alguno en otorgar Anuencia para que **ACRE PROMOTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** a través de **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA** con el carácter de **FIDUCIARIA**, pueda tramitar el Proyecto Ejecutivo y de Ventas (modificaciones en su caso), Modificaciones al Proyecto Urbanístico, Modificaciones al Proyecto Rasantes, Fusiones, Subdivisiones, permisos de Licencias de Construcción y Régimen en Condominio...” (el subrayado es nuestro) documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 254 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*

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

- a) En fecha 28-veintiocho de marzo del 2014-dos mil catorce, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-008/2014**, bajo el oficio N° 099/2014/DIFR/SEDUE, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, así mismo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 405,645.40 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 81-000-098, 81-000-099, 81-000-100 y 81-000-101.
- b) En fecha 14-catorce de julio del 2014-dos mil catorce, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-036/2014**, bajo el oficio N° 490/2014/DIFR/SEDUE, informó que fija los lineamientos urbanísticos para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 405,645.40 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 81-000-098, 81-000-099, 81-000-100 y 81-000-101.

- c) En fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil catorce mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-099/2014**, bajo el N° oficio 1021/2014/DIFR/SEDUE, se aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado GRAN RESERVA; relativo a la superficie a desarrollar de 123,615.977 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 81-000-098, 81-000-099, 81-000-100 y 81-000-101.
- d) En fecha 19-diecinueve de diciembre de 2014-dos mil trece mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1141/2014/DIFR/SEDUE, bajo el expediente administrativo N° **F-101/2014**, se aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el fraccionamiento denominado **GRAN RESERVA**, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 30,816.094 metros cuadrados, relativo a la superficie de 123,615.997 metros cuadrados, la cual es resultado de dos porciones; Polígono "C" con una superficie de 122,053.535 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-098, y el Polígono identificado como Fracción VI con superficie de 1,562.462 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-162.
- e) En fecha 20-veinte de octubre de 2015-dos mil quince mediante acuerdo contenido en el oficio N° 2104/2015/DIFR/SEDUE, de bajo el expediente administrativo **F-127/2015**, se aprobó la **Modificación del Proyecto Urbanístico**, que consiste en sectorizar el proyecto urbanístico en 4 sectores, modificar el área vial y el área municipal e incorporar un área municipal para una caseta de vigilancia para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **GRAN RESERVA**; relativo a la superficie de 123,615.997 metros cuadrados, la cual es resultado de dos porciones; Polígono "C" con una superficie de 122,053.535 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-098, y el Polígono identificado como Fracción VI con superficie de 1,562.462 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-162.
- f) En fecha 15-quince de diciembre del 2015-dos mil quince mediante acuerdo contenido en el oficio N° 319/SEDUE/2015, bajo el expediente administrativo N° **F-042/2015**, se aprobó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **GRAN RESERVA SECTOR ALPES**; relativo a la superficie solicitada de 31,904.921, el cual proviene de una superficie de mayor extensión de 123,615.997 metros cuadrados, la cual es resultado de la suma de dos porciones; Polígono "C" con una superficie de 122,053.535 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-098, y el Polígono identificado como Fracción VI con superficie de 1,562.462 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-162.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 07-siete de enero



de 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 33, Volumen: 137, Libro: 2, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos.

- g) En fecha 12-doce de enero del 2016-dos mil dieciséis mediante resolución contenida bajo el oficio No. 356/SEDUE/2015, emitido dentro del expediente administrativo **F-113/2015**, se otorgó la **Autorización de Ventas**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominada **GRAN RESERVA SECTOR ALPES**; relativo a la superficie solicitada de 50,376.211 metros cuadrados.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 18-dieciocho de marzo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 18, Volumen: 176, Libro: 1, Sección: Fraccionamientos.

- h) En fecha 20-veinte de julio de 2018-dos mil dieciocho mediante acuerdo contenido en el oficio N° 7685/SEDUE/2018, bajo el expediente administrativo N° **F-035/2017**, se aprobó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **GRAN RESERVA SECTOR HIMALAYA**; relativo a la superficie solicitada de 26,278.569 metros cuadrados, la cual es resultado de la suma de dos porciones; Polígono C1-C con una superficie de 16,166.891 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-098, y el Polígono C1-D con superficie de 10,111.678 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-168.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 27-veintisiete de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, bajo el No. 3982, Volumen: 141, Libro: 1, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos

- i) En fecha 11-once de enero de 2019-dos mil diecinueve mediante acuerdo contenido en el oficio N° 9215/SEDUE/2019, bajo el expediente administrativo N° **F-020/2018**, se otorgado a la **Autorización de Ventas**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **GRAN RESERVA SECTOR HIMALAYA**; relativo a la superficie solicitada de 26,278.569 metros cuadrados, la cual es resultado de la suma de dos porciones; Polígono C1-C con una superficie de 16,166.891 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-098, y el Polígono C1-D con superficie de 10,111.678 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-168.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 12-doce de marzo de 2019-dos mil diecinueve, bajo el No. 2, Volumen: 182, Libro: 1, Sección: Fraccionamientos.

- j) En fecha 24-veinticuatro de enero de 2019-dos mil diecinueve mediante acuerdo contenido en el oficio N° 9337/SEDUE/2019, bajo el expediente administrativo N° **F-048/2018**, se aprobó la **Modificación**

del Proyecto Urbanístico para el fraccionamiento denominado **GRAN RESERVA 3° SECTOR PIRINEOS y 4° SECTOR APALACHES**, relativo a la superficie de 46,961.217 metros cuadrados, la cual es resultado de la suma de 03-tres porciones; Lote 1 con una superficie de 11,957.287 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-169, el Lote 3 con superficie de 12,479.818 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-170, y Lote 22,524.112 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 81-000-171.

- k) En fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo No. **F-022/2021**, bajo el oficio No. 17106/SEDUE/2021, se aprobó el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **GRAN RESERVA 3° SECTOR PIRINEOS**; relativo a la superficie de 24,437.105 metros cuadrados, identificado bajo los números de expedientes catastrales 81-000-169 y 81-000-170; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Neta a desarrollar en Sector Pirineos	24,437.105	metros cuadrados
Área Vial:	6,914.399	metros cuadrados
Área de Transformadores CFE:	2.334	metros cuadrados
Área Urbanizable:	17,520.372	metros cuadrados
Área Municipal:	2,859.295	metros cuadrados
Área Vendible Total:	14,521.970	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	14,521.970	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y D. Sanitario DP4 S.A.D.M.:	139.107	metros cuadrados
Número total de lotes:	105	
Número de Lotes Habitacionales	105	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 07-siete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, bajo el No. 4849, Volumen: 147, Libro: 193, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.

- V. Que atento a lo dispuesto por el artículo 269 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece: *"Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia: II. El proyecto ejecutivo y la de autorización de ventas; y ..."*; el promovente presentó solicitud de autorización del proyecto ejecutivo y del proyecto de ventas, integrándose el expediente administrativo F-022/2021; ahora bien, el Ordenamiento Legal invocado en el diverso numeral 256, 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 Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León,..."*; por lo que en ese orden de ideas, se resolvió primero respecto del proyecto ejecutivo



urbanístico, mismo que ya fue inscrito en el Instituto Registral y 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.

VI. 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 IV, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

- a) **ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2010-2020, indicó que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; para las porciones colindantes a las Avenidas Paseo de los Leones, Alejandro de Rodas y Cumbres Madeira, se considera como Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), y para la porción colindante a las Avenidas Ruiz Cortines y Abraham Lincoln se considera Corredor de Alto Impacto (**CAI**), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del Plan; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**
- b) **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, y de conformidad con el Oficio N° DT-004-14, de fecha 12-doce de febrero de 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se indica lo que sigue:
- Porción de Predios identificados bajo los números de expedientes catastrales 81-00-169 y 81-000-170: se determina una Densidad de tipo D-9, donde se permiten desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea.

Siendo la superficie a desarrollar de 24,437.105 metros cuadrados, lo que permite un máximo de 232 viviendas; el proyecto presenta 105 viviendas habitacionales lo que representa el 42.96 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

- c) **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 201 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso se requiere un área municipal de 2,468.735 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 14,521.970 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 2,468.735 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros

cuadrados por unidad de vivienda (105 viviendas, siendo un área municipal requerida de 2,310.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 2,859.302 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículos 201 fracción I y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

VII. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del 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 **29884288**, de fecha 27-veintisiete de enero 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 y Drenaje Sanitario.
- b) Energía eléctrica: copia de recibo con numero de referencia: **42829501143310577253** de fecha 04-cuatro de septiembre 2015-dos mil quince por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-027/2015** de fecha 23-veintitres de diciembre de 2015-dos mil quince, de aportación de obra especifica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° **IMA-DG/8175/2021**, de fecha 19-diecinueve de julio del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Instituto de Movilidad y Accesibilidad, a través del Despacho de la Dirección General, 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 la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado GRAN RESERVA SECTOR PRIRINEOS Y APALACHES, 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 **30192841**, de fecha 22-veintidos de julio 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 254 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

VIII. Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 de la misma Ley, 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 presento copia del Oficio DRMS-367/2020-2021, de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2020-dos mil veinte, 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 ACRE PROMOTORA, S.A. de C.V.; del Proyecto denominado GRAN RESERVA SECTOR PIRINEOS, ubicado en el Municipio de MONTERREY, N.L., ha aportado la cantidad de \$182,448.00 (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 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 del comprobante de la transferencia SPEI con número de folio 200925164609, en fecha 25-veinticinco de septiembre del 2020-dos mil veinte.

IX. Que según inspección física de fecha 17-diecisiete de marzo del 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 GRAN RESERVA 3º SECTOR PIRINEOS, presenta un avance de obra del 6.25%, 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; por lo que de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente (al cual se agrega el equivalente al 16% correspondiente al IVA) y considerando el 6.25% de avance de obra, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$13,642,458.97 (TRECE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 97/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano 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 \$16,370,950.76 (DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 76/100 M.N.), notificado a las persona moral denomina BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.; por conducto de su Apoderado, la C. Lic. Diana Ramirez Garcia, bajo el oficio N° 17210/SEDUE/2021, en fecha 10-diez de septiembre del 2021-dos mil veintinueve; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría de fecha 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, el promovente exhibe póliza de fianza N° 3457-02496-0, expedida el día 13-trece de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO ASERTA, 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 \$16,370,950.76 (DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 76/100 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 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

VI. La persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V., por



conducto de su Apoderado y/o Representante Legal; expone que con el fin de que surta efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurre 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.

VII. La persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V;** por conducto de su apoderado legal; 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 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3440000062861**, de fecha 22-veintidos de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$25,569.93 (VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 93/100 M.N.);** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$31,962.41 (TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 41/100 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 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 \$17,219.92 (DICISIETE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PESOS 92/100 M. N.), que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$13,951.77 (TRECE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 77/100 M. N.) (Lotes con superficie promedio menor de 150.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$3,268.15 (TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 15/100 M. N.) (Lotes con superficie promedio de entre 150.00 metros cuadrados y 250.00 metros cuadrados).

IX. 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 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 Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **GRAN RESERVA 3º SECTOR PIRINEOS**

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos antes señalados y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento, la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 68494 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Ventas**, de los lotes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **GRAN RESERVA 3º SECTOR PIRINEOS** relativo a la superficie solicitada de **24,437.105 metros cuadrados** identificado bajo el número de expedientes catastrales **81-000-169 y 81-000-170**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

Área Neta a desarrollar en Sector Pirineos	24,437.105	metros cuadrados
Área Vial:	6,914.399	metros cuadrados
Área de Transformadores CFE:	2.334	metros cuadrados
Área Urbanizable:	17,520.372	metros cuadrados
Área Municipal:	2,859.295	metros cuadrados
Área Vendible Total:	14,521.970	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	14,521.970	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y D. Sanitario DP4 S.A.D.M.:	139.107	metros cuadrados
Número total de lotes:	105	
Número de Lotes Habitacionales	105	

Y en cumplimiento del artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **GRAN RESERVA 3º SECTOR PIRINEOS**; consistente en la póliza de fianza **3457-02496-0**, expedida el día 13-trece de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO ASERTA 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 **16,370,950.76 (DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 76/100 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



266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

TERCERO: Se tiene a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.** 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 las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA No. 66912 y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.** por conducto de sus apoderados legales; que para dar cumplimiento al Artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá acudir de inmediato al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a inscribir el instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente. 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 todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

SEXTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 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 y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, 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 225 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

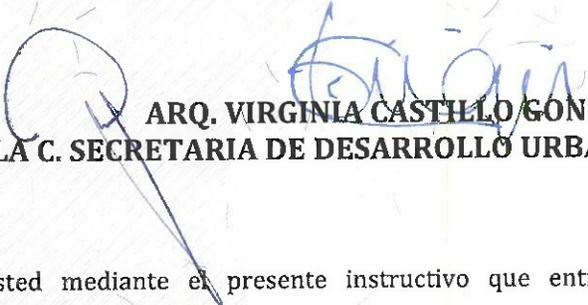




OCTAVO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 _____ siendo las 2:00 horas del día 01 del mes de abril del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Leonardo Contreras

NOMBRE _____

FIRMA 

FIRMA _____

Fundamento Legal: Por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y 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.



