



INSTRUCTIVO

A LOS APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753 Y VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. Y DE LOS C.C. GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS. DOMICILIO: Av. Juárez N° 1102 Pte., Zona Centro, Monterrey, N.L.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitirá el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós-. -----
V I S T O : De nueva cuenta el expediente administrativo número F-043/2021, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de julio de 2021-dos mil veintiuno, presentada por **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No.79753** representa por el C. Ing. Samuel Klein Marcuschamer; **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** en carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "B" dentro del Fideicomiso No. 79753, representada por los C. C. Pablo Ramón Leal Ramírez y Aleida Cristina Salinas Esparza; y los **C.C. GERARDO JOSE CEBALLOS DUARTE Y MARIA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS** representados por el C. Alejandro Randolph Probert Canseco, Apoderado Legal de la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V.; mediante la cual se peticiona la **Autorización del Proyecto de Ventas**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PEDREGAL DE LA MONTAÑA** en una superficie total solicitada de **31.562.64 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de las superficies de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Predio con superficie de 11,972.75 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-047**, **2. Predio con superficie de 5,289.480 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218**, **3. Predio con superficie de 13,703.090 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-219** y **4. Predio con superficie de 597.320 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **52-007-765**; que en conjunto están colindantes a Camino Las Águilas, a la calle los Suarez, al sur del Fraccionamiento Residencial y club de Golf la Herradura 3ª Etapa, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en este Municipio de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, las disposiciones legales, reglamentarias y de planeación vigentes aplicables al proyecto de ventas analizado, y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la solicitud de la **Autorización del Proyecto de Ventas**, para el desarrollo de



un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII y LXXXII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136, fracción II, 138 fracciones I, incisos a), II incisos a), c) y d), 167, 168, fracción I, inciso c) numeral 4, 169, fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 171, 202, tercer párrafo, fracción I, 203, fracciones I, II, III y IV, 206, párrafos primero y segundo fracción I, 207, 208, párrafo primero, fracciones I al XV y segundo párrafo, 210, fracción I, 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 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 4, fracciones IX, XXVIII, XXXIII, LVI, LVIII, LXV, LXXI y XCI, 37, 83, 131, 139, 140, 141, fracción I, 142 y 148 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3, 11, 16 fracción VIII 98, 99 y 100 fracciones I, V, XII, XVII, XVIII y L, 101 fracciones IV, VIII y XII y 102 fracciones II, X y XVI, y artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 269 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, Y DEL ARTÍCULO 148 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY; N. L.:

1.- En cuanto a la fracción I del artículo 269 de la Ley y la fracción I, del artículo 148 del Reglamento, relativa a la presentación de la solicitud de autorización del Proyecto de ventas:

Éste requisito ha quedado descrito en el apartado de VISTO del presente.

2.- En cuanto a la fracción II del artículo 269 de la Ley y la fracción VII, del artículo 148 del Reglamento, presentación de la copia del acuerdo de autorización del Proyecto Ejecutivo Urbanístico y los planos correspondientes, y la constancia de su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado:

En fecha 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutivo contenido en el presente expediente administrativo No. **F-043/2021**, bajo el oficio No. 17223/SEDUE/2021, se aprobó el **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**; relativo a la superficie total solicitada de **31,562.644 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Predio con superficie de 11,972.754 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-047**, **2. Predio con superficie de 597.320 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **52-007-765**, **3. Predio con superficie de 5,289.480 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218** y **4. Predio con superficie de 13,703.090 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-219**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	31,562.64	metros cuadrados
Exp. Catastral 51-015-218:	5,289.480	metros cuadrados
Exp. Catastral 51-015-219:	13,703.090	metros cuadrados
Exp. Catastral 51-015-047:	11,972.75	metros cuadrados
Exp. Catastral 52-007-765:	597.320	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	68.482	metros cuadrados



Área Neta a Desarrollar:	31,494.162	metros cuadrados
Área Vial:	11,360.794	metros cuadrados
Área de Transformadores:	9.630	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,123.738	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial y S.A.D.M.:	368.804	metros cuadrados
Área Municipal Total Cedida:	3,093.946	metros cuadrados
Área Vendible:	16,660.988	metros cuadrados
Área Habitacional:	16,660.988	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	44	
Total de Lotes:	44	

Y en cumplimiento al artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5109, volumen: 147, libro 204, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 20-veinte de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; con este acto se le otorgó la concesión para la ejecución de 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, en los términos de lo dispuesto por el artículo 287, fracción III, de la Ley antes citada. Se presentó en este expediente una copia de dicha autorización e inscripción.

Respecto a este requisito documental, en fecha 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, se presentó escrito en el cual se manifiesta lo siguiente:

“Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento Pedregal de la Montaña...; al respecto me permito hacer la entrega de la siguiente documentación: Escrito y Plano de Proyecto Ejecutivo Urbanístico..., debidamente inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5109, Volumen 147, Libro 204, Sección Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Monterrey, de fecha 20 de septiembre de 2021...”

3.- En cuanto a la fracción III del artículo 269 de la Ley y la fracción II, del artículo 148 del Reglamento, acreditación de la propiedad de los predios:

Se acredita la propiedad de los predios que serán sujetos al desarrollo de las obras de urbanización y del cual resultarán los lotes que se solicita se autorice su venta, mediante las documentales siguientes:

a) Los predios con superficie de 11,972.754 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-047**, con superficie de 5,289.480 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015- 218** y con superficie de 13,703.090 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-219**:

Mediante la Escritura Pública N° 504-quinientos cuatro, de fecha 16-dieciseis de junio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular N° 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5526, Volumen: 306, Libro: 222, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte, relativa al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario identificado con el número 79753; anexando además las Rectificaciones de Medidas que a continuación se indican:



- i. Rectificación de Medidas del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-218**, ratificada en fecha 25-veinticinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, ante el Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular N° 29-veintinueve con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 029/8902/2020-cero veintinueve diagonal ocho mil novecientos dos diagonal dos mil veinte inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 808, Volumen: 125, Libro: 17, Sección Auxiliares, en fecha 09-nueve de febrero de 2021-dos mil veintiuno.
- ii. Rectificación de Medidas del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-219**, ratificada en fecha 29-veintinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular N° 29-veintinueve con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 029/11873/2021-cero veintinueve diagonal once mil ochocientos setenta y tres diagonal dos mil veintiuno inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 867, Volumen: 125, Libro: 18, Sección Auxiliares, en fecha 11-once de febrero de 2021-dos mil veintiuno.

b) Predio con superficie de 597.320 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-765:**

Escritura Pública N° 13,654-trece mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 23-veintitres de septiembre de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Lic. Luis Manautou González, Notario Público Titular N° 35-treinta y cinco, con ejercicio el Primer Distrito Registral; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 891, Volumen: 256, Libro: 18, Sección: I Propiedad, de fecha 04-cuatro de febrero de 2003-dos mil tres; siendo los propietarios el C. Gerardo José Ceballos Duarte y María Alicia de Isla Velázquez de Ceballos,

Escritura Pública N° 57,865-cincuenta y siete mil ochocientos sesenta y cinco, de fecha 26-veintiseis de julio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3093, Volumen: 192, Libro: 124, Sección: Gravamen, de fecha 11-once de septiembre de 2018-dos mil dieciocho; relativa a la Constitución de Servidumbre de Paso Voluntaria con carácter de irrevocable respecto de una superficie de 597.32m² proveniente de una superficie de mayor extensión de 5,325.92m² del predio identificado con el número de expediente catastral 52-007-135 y

Cesión de Derechos al Municipio de Monterrey de fecha 28-veintiocho de enero de 2020-dos mil veinte, ratificada el día 11-once de febrero de 2020-dos mil veinte, ante el Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública No. 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 123/302,222/2020-ciento veinte tres diagonal trescientos dos mil doscientos veintidós diagonal dos mil veinte; otorgada por los C.C. Dr. Gerardo José Ceballos Duarte, la Dra. María Alicia de Isla Velázquez de Ceballos y la empresa PC CAD, S.A. DE C.V. inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1116, volumen: 145, libro:



45, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 17-diecisiete de Marzo de 2020- dos mil veinte; respecto de una área de 597.32 metros cuadrados, a fin de que sea destinada a vía pública.

4.- En cuanto a la fracción IV del artículo 269 de la Ley y la fracción III, del artículo 148 del Reglamento, acreditación de la propiedad de los predios:

Se acredita que los inmuebles no presentan gravamen, mediante los siguientes certificados:

Se presentaron los certificados de libertad de gravamen expedidos por el LIC. ALFONSO HUMBERTO GARCÍA CABRERA.

De fecha 30-treinta de marzo del 2022-dos mil veintidós, del predio con expediente catastral 70-51-015-218, manifiesta una superficie de 5,289.48 metros cuadrados, la certificación número 25164961/2022, a nombre de BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA), con datos de registro bajo el número 5526, Volumen 306, Libro 22, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24 de septiembre del año 2020.

De fecha 30-treinta de marzo del 2022-dos mil veintidós, del predio con expediente catastral 70-51-015-219, manifiesta una superficie de 13,703.09 metros cuadrados, la certificación número 25164965/2022, a nombre de BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA), con datos de registro bajo el número 5526, Volumen 306, Libro 22, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24 de septiembre del año 2020.

De fecha 10-diez de marzo del 2022-dos mil veintidós, del predio con expediente catastral 70-51-015-047, manifiesta una superficie de 11,972.75 metros cuadrados, la certificación número 25126080/2022, a nombre de BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA), con datos de registro bajo el número 5526, Volumen 306, Libro 22, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24 de septiembre del año 2020.

De fecha 01-primer de abril del 2022-dos mil veintidós, del predio con expediente catastral 52-007-765, manifiesta una superficie de 597.32 metros cuadrados, la certificación número 25169253/2022, a nombre de SRS. GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELÁZQUEZ DE CEBALLOS, con datos de registro bajo el número 891, Volumen 256, Libro 18, Sección I, Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 4 de febrero del año 2003.

5.- En cuanto a la fracción V del artículo 269 de la Ley y la fracción IX, del artículo 148 del Reglamento, garantía hipotecaria o fianza suficiente, para el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizar más un 20% - veinte por ciento:

Los interesados en desarrollar el fraccionamiento al que se ha hecho referencia anteriormente, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, consistentes en la realización de las obras de urbanización y demás obligaciones indicadas en la autorización del Proyecto Ejecutivo urbanístico, presentaron el original de la póliza de fianza N° **BKY-0544-0086545**, expedida el día 20-veinte de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por **BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. DE C.V.**, 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 **\$19,545,109.55 (DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO NUEVE PESOS 55/100 M.N.)**, misma que deberá mantenerse vigente hasta en tanto se



autorice, por parte de la autoridad municipal, la terminación de obras de urbanización conforme a los lineamientos indicados en el Proyecto Ejecutivo Urbanístico y los establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., y 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.

6.- En cuanto a la fracción VI, del artículo 269 de la Ley y la fracción X, del artículo 148 del Reglamento, relativo a la presentación de las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad:

Los solicitantes de la autorización del proyecto de ventas presentaron los siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de comprobante fiscal digital de la página electrónica de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Gobierno del Estado de Nuevo León, con número de Folio **2120796**, de fecha 17-diecisiete de junio de 2021-dos mil veintiuno, 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: **42829111006731255227** de fecha 26-veintiseis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-0039/2020** de fecha 19-diecinueve de abril de 2021-dos mil veintiuno de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° **IMA/DG/6725/2021**, de fecha 25-veinticinco de junio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León; 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 PEDREGAL DE LA MONTAÑA 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 **30153651**, de fecha 29-veintinueve de junio de 2021-dos mil veintiuno, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el citado Instituto, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

7.- En cuanto a la fracción VII, del artículo 269 de la Ley y las fracciones VI y XIII, del artículo 148 del Reglamento, relativo al pago de las contribuciones correspondientes y del impuesto predial.

Presenta los comprobantes de pago del impuesto predial al corriente:

Por lo que respecta al pago de los derechos por la autorización del proyecto de ventas:



Al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000068304** de fecha 14 de Marzo de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$64,122.40 (SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS 40/100 M.N.)**; correspondiente al pago de derechos Autorización de Ventas que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción V inciso d) y 55 incisos a) y b).

8.- En cuanto a la fracción VIII, del artículo 269 de la Ley y la fracción IV, del artículo 148 del Reglamento, relativo a la acreditación de la personalidad, con facultades para actos de dominio.

Los solicitantes acreditan su **personalidad**, mediante los siguientes documentales:

a) Poder Especial para Actos de **Dominio** contenido en el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de **Fideicomiso** Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario identificado con el Número **79753** de fecha 08-ocho de julio de 2021-dos mil veintiuno, otorgado a favor del C. **Samuel Klein Marcuschamer**; además del Poder para Actos de Administración, a los C. C. Pablo Ramón Leal Ramírez, Aleida Cristina Salinas Esparza y Blanca Iris Aguilar Esquivel.

b) Escritura 13,123-trece mil ciento veintitrés, de fecha 02-dos de marzo de 2017-dos mil diecisiete pasada ante de del Lic. José Martínez González, Notario Público N° 29-veintinueve, con ejercicio en el Primero Distrito Registral en el Estado, que contiene Poder General **para Actos de Dominio**, que le otorgó **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V** al C.P. Pablo Ramón Leal Ramírez y la Lic. Aleida Cristina Salinas Esparza.

c) Escritura 66,365-sesenta y seis mil trescientos sesenta y cinco, de fecha 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante de del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala Notario Público N°123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado que contiene Poder para **Actos de Dominio** otorgado por Dr. Gerardo José Ceballos Duarte y la Dra. María Alicia de Isla Velázquez a favor de la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V. representada por el Lic. Alejandro Randolph Probert Canseco. y

d) Escritura 14,545-catorce mil quinientos cuarenta y cinco, de fecha 01-primer de marzo de 2006-dos mil seis, pasada ante de del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primero Distrito, que contiene Poder General para **Actos de Dominio**, que le otorgó **PC CAD, S.A. DE C.V.** al Lic. Alejandro Randolph Probert Canseco. Inge. David Probert Canseco y Lic. José Alfonso Robles Guzmán.

9.- En cuanto a la fracción IX, del artículo 269 de la Ley y la fracción XI, del artículo 148 del Reglamento, relativo al pago o constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 154 de la Ley (equipamiento educativo):

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-1757/2020-2021, de fecha 12-doce de marzo 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 VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.; del Proyecto denominado PEDREGAL DE LA MONTAÑA, ubicado en el Municipio de MONTERREY, N.L., ha aportado la cantidad de \$100,374.40 (Cien mil trescientos setenta y cuatro pesos 40/100 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 numero de referencia: **1500630**, por la cantidad de \$100,374.40 (CIEN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 40/100 M. N.), de fecha 11-once de marzo de 2021-dos mil veintiuno.

10.- En cuanto a la fracción X, del artículo 269 de la Ley y la fracción XII, del artículo 148 del Reglamento, relativo a la presentación del Plano del Proyecto de Ventas propuesto para su autorización, (indicando: curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad):

Los solicitantes anexaron a su solicitud un plano del proyecto de ventas, en el que se describen gráficamente el trazo de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, las dimensiones y superficies de los lotes propuestos, las áreas de suelo para cesión municipal, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales.

El plano de proyecto de ventas que se presenta resulta gráficamente coincidente con el plano del proyecto urbanístico y el plano del proyecto ejecutivo urbanístico previamente aprobados, razón por la cual no es necesario solicitar y obtener una modificación a esos proyectos y/o planos.

En total resultan 44 lotes, en el entendido de que todos y cada uno lotes propuestos serán utilizados para fines de edificar en ellos una vivienda unifamiliar, para dar cumplimiento a la zonificación prevista en el Plan de desarrollo Urbano aplicable a estos inmuebles, como se indica más adelante.

11.- En cuanto a la fracción XI, del artículo 269 de la Ley, relativo a la presentación del Plano de Nomenclatura y Asignación de Números Oficiales:

Que como se indicó en la resolución de fecha 13-trece de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, contenida bajo el oficio número 17223/SEDUE/2021, emitida dentro del expediente administrativo que nos ocupa, en el tercero de los Acuerdos, en el apartado de "Nomenclatura y Señalamiento Vial", el promovente presentó de la entonces denominada Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la entonces denominada Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° DIV/FRP/025/VI/2021, con fecha del 15-quince de junio de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: *"...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."*; cabe hacer mención que la Nomenclatura se encuentra igualmente indicada en el plano del Proyecto de Ventas que al efecto se autoriza

En fecha 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, se presentó escrito en el cual manifiesta lo siguiente:



"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas..., al respecto me permito hacer entrega de la siguiente documentación:

- *7 ejemplares de Plano de Números Oficiales..."*

Siendo menester señalar que en fecha 13-trece de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, bajo el oficio número 17223/SEDUE/2021 se aprobaron los números oficiales correspondientes al plano del fraccionamiento denominado Pedregal de la Montaña.

12.- En cuanto a la fracción XII, del artículo 269 de la Ley y la fracción VIII, del artículo 148 del Reglamento, relativo a la presentación del Programa y Presupuesto de las obras de urbanización que faltan de ejecutar o realizar, firmados por los propietarios, o apoderados, y por los peritos responsables:

En fecha 15-quince de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, se presentó escrito en el cual manifiesta lo siguiente:

"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas..., al respecto me permito hacer entrega de la siguiente documentación:

- *Programa y Presupuesto de Obra con modificaciones solicitadas..."*

13.- Se anexan copias simples de las identificaciones oficiales de los C. ING. SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMER apoderado legal de la persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753, de la C. BLANCA IRIS AGUILAR ESQUIVEL quien acredita poder para Actos de Administración dentro del Fideicomiso No. 79753; del C. PABLO RAMON LEAL RAMIREZ Y LA C. ALEIDA CRISTINA SALINAS ESPARZA apoderados legales de la persona moral denominada VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. y del C. ALEJANDRO RANDOLPH PROBERT CANSECO apoderado legal de los C.C. GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 148, fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

14.- OTRAS DOCUMENTALES PRESENTADAS:

Escritos libres presentados por los solicitantes vinculados al presente expediente:

- a) En fecha 25-veinticinco de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:

"Con relación al trámite de solicitud de autorización del Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento denominado Pedregal de la Montaña... bajo el expediente administrativo F-000043-21; al respecto me permito hacer la entrega de la siguiente documentación:

- *Escritura Publica 66,365 de fecha 13 de septiembre de 2021, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Manautou Ayala..., la cual contiene MANDATO ESPECIAL que otorgan los señores Doctor Gerardo Jose Ceballos Duarte y su esposa... a favor de la sociedad PC CAD, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor Licenciado Alejandro Randolph Probert Canseco (PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO) ..."*

- b) En fecha 03-tres de marzo del 2022-dos mil veintidós, el cual manifiesta lo siguiente:

"...con el fin de dar seguimiento al trámite de autorización del mencionado proyecto, nos permitimos manifestar a Usted que los cambios realizados en el plano de Proyecto de Ventas, respecto al



contenido del Plano de Proyecto Ejecutivo Urbanístico, se están llevando a cabo única y exclusivamente para cuadrar con la superficie que ya se encuentra autorizada en el mencionado Proyecto Ejecutivo Urbanístico"

III. **ANTECEDENTES:** Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 30-treinta de octubre de 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-027/2019**, bajo el oficio N° 12328/SEDUE/2019, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que se denominara LAS AGUILAS; relativo a la superficie solicitada de 13,736.84 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-219.
- b) En fecha 17-diecisiete de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-039/2019**, bajo el oficio N° 12632/SEDUE/2019, se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que se denominara LAS AGUILAS; relativo a la superficie solicitada de 13,736.84 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-219.
- c) En fecha 02-dos de octubre de 2020-dos mil veinte, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-006/2020**, bajo el oficio N° 14896/SEDUE/2020, se informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 12,570,07 metros cuadrados el cual resulta de la suma de 2-dos polígonos que se identifican a continuación: Predio número 047 con superficie de 11,972.750 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 51-015-047, colindante a Camino a las Aguilas y una superficie de 597.32 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,325.92 metros cuadrados, del predio identificado bajo el expediente catastral 51-015-135.
- d) En fecha 05-cinco de octubre de 2020-dos mil veinte, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-028/2020**, bajo el oficio N° 14902/SEDUE/2020, se informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 5,289.48 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-015-218.
- e) En fecha 26-veintiseis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo No. **F-040/2020**, bajo el oficio No. 15955/SEDUE/2021, fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para una superficie total solicitada de **17,859.55 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de las siguientes superficies: **1) Superficie solicitada de 11,972.754 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-047, **2) Superficie solicitada de 597.32 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,325.92 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 52-007-135) y **3) Superficie solicitada de 5,289.48 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-218 y así mismo se aprobó el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**; relativo a la superficie total solicitada de **31,562.644 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Predio con superficie de 11,972.754 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral 51-015-



047, 2. Porción de un Predio con superficie de 597.320 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,325.92 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-135**), **3.** Predio con superficie de 5,289.480 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218** y **4.** Predio con superficie de 13,703.090 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-219**.

- f) En fecha 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutivo contenido en el presente expediente administrativo No. **F-043/2021**, bajo el oficio No. 17223/SEDUE/2021, se aprobó el **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**; relativo a la superficie total solicitada de **31,562.644 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1.** Predio con superficie de 11,972.754 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-047**, **2.** Porción de un predio con superficie de 597.320 metros cuadrados del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-765**, **3.** Predio con superficie de 5,289.480 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218** y **4.** Predio con superficie de 13,703.090 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-219**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	31,562.64	metros cuadrados
Exp. Catastral 51-015-218:	5,289.480	metros cuadrados
Exp. Catastral 51-015-219:	13,703.090	metros cuadrados
Exp. Catastral 51-015-047:	11,972.75	metros cuadrados
Exp. Catastral 52-007-765:	597.320	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	68.482	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	31,494.162	metros cuadrados
Área Vial:	11,360.794	metros cuadrados
Área de Transformadores:	9.630	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,123.738	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial y S.A.D.M.:	368.804	metros cuadrados
Área Municipal Total Cedida:	3,093.946	metros cuadrados
Área Vendible:	16,660.988	metros cuadrados
Área Habitacional:	16,660.988	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	44	
Total de Lotes:	44	

Y en cumplimiento al artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5109, volumen: 147, libro 204, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 20-veinte 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, con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones del desarrollo autorizado.

- 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 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 del proyecto de ventas, integrándose el presente expediente administrativo F-043/2021; 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 Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León,..."; por lo que en ese orden de ideas, se consideró que primero se autorizara el proyecto ejecutivo urbanístico, del cual se hace referencia en el Considerando III: ANTECEDENTES, inciso f) de la presente resolución, el cual ya fue inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, por lo que resulta procedente ahora realizar el análisis para que se esté en la posibilidad de resolver la petición en cuanto a la autorización del proyecto de ventas.

V. En la autorización del Proyecto Urbanístico de este desarrollo, citada en el Considerando III, inciso e), de este documento, 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. **ZONIFICACIÓN:** El Plano de Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que los predios identificados con los números de expedientes catastrales **51-015-047, 51-015-218, 51-015-219 y 52-007-765** (anteriormente parte del 52-007-135) con una superficie total solicitada de 31,562.644 metros cuadrados, se ubican en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos del mismo Plan, el Uso Habitacional Unifamiliar solicitado se determina como 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 Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. En iguales términos se indica en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey; N. L.

Por lo que el promovente, por conducto de sus apoderados legales, dentro del trámite de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, también presentaron el Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes; lo que fue autorizado mediante resolución de fecha 26-veintiséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, bajo el expediente administrativo N° F-040/2020, en el que se anexó el plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el perito responsable la Arq. América García Martínez, con Cédula Profesional N° 2264283, de la cual se anexó copia, en donde se determina que el cálculo de densidad máxima se permiten una DENSIDAD de hasta un máximo de 44-cuarenta y cuatro viviendas para los predios objeto de este desarrollo del fraccionamiento en comento, por lo cual, con la autorización del



Plano del Proyecto de Ventas que se resuelve en este expediente administrativo F -043/2021, ya se está realizando o ejecutando el máximo aprovechamiento de la densidad permitida para los predios del fraccionamiento, denominado **PEDREGAL DE LA MONTAÑA, que comprende 44 - cuarenta y cuatro lotes para uso de vivienda habitacional unifamiliar**; por consiguiente, en un futuro, ya no podrán ser objetos de subdivisión ninguno de los lotes resultantes de este fraccionamiento.

En el Proyecto Urbanístico y en el Ejecutivo Urbanístico se propusieron 44 - cuarenta y cuatro lotes para viviendas unifamiliares, lo cual es ratificado en el proyecto de ventas presentado, por lo que, SI se cumple con la densidad señalada en los lineamientos generales de diseño urbano, siendo esta la cantidad máxima de viviendas permitidas.

Los interesados en desarrollar el fraccionamiento que se analiza, en el ejercicio de su derecho al aprovechamiento de la densidad permitida, presentaron y se les aprobó en el proyecto urbanístico, ratificándolo en el proyecto ejecutivo urbanístico y, ahora en este proyecto de ventas, la propuesta de lotes siguientes:

En la Manzana No. 808: Lote No. 1 con superficie de 1,344.892, Lote No. 2 con superficie de 1,217.189 m², Lote No. 3 con superficie de 1,610.118 m², Lote No. 4 con superficie de 1,279.654 m², Lote No. 5 con superficie de 392.856 m², Lote No. 6 con superficie de 202.127 m², Lote No. 7 con superficie de 204.717 m², Lote No. 8 con superficie de 219.665 m², Lote No. 9 con superficie de 234.736 m², Lote No. 10 con superficie de 291.768 m², Lote No. 11 con superficie de 271.031 m², Lote No. 12 con superficie de 250.599 m², Lote No. 13 con superficie de 251.035 m², Lote No. 14 con superficie de 251.456 m², Lote No. 15 con superficie de 251.892 m² y Lote No. 16 con superficie de 420.920 m². TOTAL 16 LOTES.

En la Manzana No. 810: Lote No. 1 con superficie de 292.910 m², Lote No. 2 con superficie de 345.231 m², Lote No. 3 con superficie de 345.317 m², Lote No. 4 con superficie de 253.00 m², Lote No. 5 con superficie de 253.00 m², Lote No. 6 con superficie de 253.00 m², Lote No. 7 con superficie de 253.005 m², Lote No. 8 con superficie de 253.005 m², Lote No. 9 con superficie de 253.003 m² y Lote No. 10 con superficie de 325.111 m², TOTAL 10 LOTES.

En la Manzana No. 813: Lote No. 2 con una superficie de 346.449 m², Lote No.3 con una superficie de 274.738 m², Lote No. 4 con superficie de 251.853 m², Lote No. 5 con superficie de 253.00 m², Lote No. 6 con superficie de 253.00 m², Lote No. 7 con superficie de 253.00 m², Lote No. 8 con superficie de 253.00 m², Lote No. 10 con superficie de 409.083 m², Lote No. 11 con superficie 406.555 m², Lote No. 14 con superficie de 382.106 m², Lote No. 15 con superficie de 325.791 m², Lote No. 16 con superficie de 230.00 m², Lote No. 17 con superficie de 230.00 m², Lote No. 18 con superficie de 230.00 m², Lote No. 19 con superficie de 230.00 m², Lote No. 20 con superficie de 230.00 m², Lote No. 21 con superficie de 230.00 m² y Lote N. 22 con superficie de 351.176 m², TOTAL 18 LOTES.

Ahora bien, resultando que los solicitantes desarrolladores han propuesto 44 - cuarenta y cuatro lotes, resultando que con ello aprovechan la totalidad de la densidad habitacional bruta permitida para los inmuebles objeto del desarrollo, como se expuso anteriormente, en un futuro, ya no podrán ser objetos de subdivisión ninguno de los lotes resultantes de este fraccionamiento, toda vez que ya agotó la densidad, excepto que se modifique el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y se determine una mayor densidad para esa zona, de conformidad con lo establecido en el artículo 213, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice:



“...Artículo 213. Además de lo señalado en los artículos 210 y 211 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. a VI.

VII. Deberán cumplir con las normas de densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable...”

- 3. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto de ventas, confirma la distribución de áreas descrita en el Proyecto Urbanístico y en el Proyecto Ejecutivo Urbanístico previamente autorizados, descritos en el apartado III, ANTECEDENTES, incisos e) y f), de este documento, de los que se indicó que cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 210 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo 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.

El proyecto requiere un área municipal de 2,832.367 metros cuadrados; resultante de aplicar la tasa del 17% - diecisiete por ciento del área vendible habitacional que es de 16,660.988 metros cuadrados, de lo que resulta un área de cesión al Municipio de 2,832.367 metros cuadrados; superficie que resulta ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda (multiplicar 22 por las 44 viviendas, resulta un área municipal requerida de 968.00 metros cuadrados); y en este proyecto de ventas se presenta una cesión de áreas al Municipio de una superficie total de 3,093.946 metros cuadrados.

Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, en su descripción gráfica y con sus cuadros de áreas; en éstas áreas de cesión municipal se deberán de realizar las habilitaciones, equipamiento y arbolado que se establecen en los artículos 210, fracción I, segundo y tercer párrafo, 213, fracción X, y 215, fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León, tal como se le estableció en la autorización del proyecto ejecutivo urbanístico autorizado mediante la resolución de fecha 13 - trece de septiembre del año 2021 – dos mil veintiuno, con número de oficio 17223/SEDUE/2021.

- VI. ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, Y DE LOS PRESUPUESTOS Y PROGRAMAS DE LAS OBRAS, PARA EFECTOS DE DETERMINAR LA GARANTÍA PARA SU CUMPLIMIENTO:**

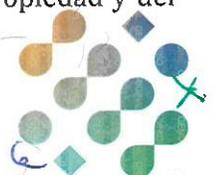
Que según inspección física de fecha 19-diecinueve de agosto de 2021-dos mil veintiuno, realizada por personal adscrito a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología ahora denominada Secretaría de Desarrollo Sostenible, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**, presenta avances de obras de urbanización, lo que se estima que es en 12.50% de ejecución, 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 Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes (al cual se agrega el equivalente al 16% - dieciséis por ciento, correspondiente al IVA), se dictaminó un costo por obra pendiente de ejecutar por un importe de \$16,287,591.29 (DIECISEIS



MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 29/100 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% - veinte por ciento; que en el presente caso es la cantidad de \$ 3,275,518.20 (TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL, QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS 20/100 M.N.), que sumado al costo original de las obras de urbanización faltantes de ejecutar, resultando un monto total de **\$19,545,109.55 (DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO NUEVE PESOS 55/100 M.N.)**, notificado en fecha 17-diecisiete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, a los C.C. Ing. Samuel Klein Marcuschamer Apoderado legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753**, el C. Pablo Ramón Leal Ramírez y la C. Aleida Cristina Salinas Esparza Apoderados legales de la persona moral denominada **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. Y LOS C.C. GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE; Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS** representados por el C. Alejandro Randolph Probert Canseco Apoderado legal de la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V.; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, los promoventes exhiben y presentan la siguiente GARANTÍA:

Póliza de fianza N° **BKY-0544-0086545**, expedida el día 20-veinte de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por **BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. DE C.V.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., ahora denominada Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$19,545,109.55 (DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO NUEVE PESOS 55/100 M.N.)**, la cual solo podrá liberada o cancelarse al cumplirse con las obligaciones respectivas, y con la autorización escrita de la de la Secretaría de Finanzas y Administración (antes Tesorería Municipal) y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 214, fracción V, 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.**

- VII. Las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753, VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. y los C.C. GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE; Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS**; por conducto de la c. Blanca Iris Aguilar Esquivel Representantes Legales; expone, en escrito presentado en fecha 21 de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, que con el fin de dar seguimiento a la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a entregar formalmente la citada Garantía, esto para 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.
- VIII. Se les informa a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753, VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. y los C.C. GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE; Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS**; por conducto de sus apoderados legales; que por medio del Plano del Proyecto de Ventas, una vez inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del



Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León -, 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 indicadas en el CONSIDERANDO V, número 3, de este instrumento, para el fraccionamiento **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**, descritas en el citado Plano del Proyecto de Ventas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 271 Fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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, una vez autorizados, en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

- 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, indicados en las resoluciones y/o autorizaciones descritas en el Considerando III, de este documento, por las cuales adquirió los derechos y obligaciones a que se refieren, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como la **Autorización del Proyecto de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, otorgar a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753, VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** y los C.C. **GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS**; por conducto de sus apoderados legales la **Autorización del Proyecto de Ventas** de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**; relativo a la superficie total solicitada de **31,562.64 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Predio con superficie de 11,972.75 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-047**, **2. Predio con superficie de 5,289.480 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218**, **3. Predio con superficie de 13,703.090 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-219** y **4. Predio con superficie de 597.320 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **52-007-765**; colindante a Camino Las Águilas, a la calle los Suarez, al sur del Fraccionamiento Residencial y club de Golf la Herradura 3ª Etapa al poniente del Fraccionamiento La Joya Privada Residencial, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L., cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:



Área Total:	31,562.64	metros cuadrados
Exp. Catastral 51-015-218:	5,289.480	metros cuadrados
Exp. Catastral 51-015-219:	13,703.090	metros cuadrados
Exp. Catastral 51-015-047:	11,972.75	metros cuadrados
Exp. Catastral 52-007-765:	597.320	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	68.482	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	31,494.162	metros cuadrados
Área Vial:	11,360.794	metros cuadrados
Área de Transformadores:	9.630	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,123.738	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial y S.A.D.M.:	368.804	metros cuadrados
Área Municipal Total Cedida:	3,093.946	metros cuadrados
Área Vendible:	16,660.988	metros cuadrados
Área Habitacional:	16,660.988	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	44	metros cuadrados
Total de Lotes:	44	

En cumplimiento al artículo 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, este instrumento, así como los Planos del Proyecto de Ventas autorizados y sellados deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, tanto en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como en la Dirección de Catastro.

SEGUNDO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**; consistente en la póliza de fianza **BKY-0544-0086545**, expedida el día 20-veinte de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por **BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. DE C.V.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, ahora Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$19,545,109.55 (DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO NUEVE PESOS 55/100 M.N.)**, la cual solo podrá liberada o cancelarse al cumplirse con las obligaciones respectivas, y con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración (antes Tesorería Municipal) y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 214, fracción V, 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 informa a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753, VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** y los **C.C. GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE; Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS**; por conducto de sus apoderados legales; que por medio del Plano del Proyecto de Ventas, una vez inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se confirmará la cesión y transmisión, sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas indicadas en el **CONSIDERANDO V**, número 3, de este instrumento, para el fraccionamiento **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**, descritas en el citado Plano del Proyecto de Ventas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 271 Fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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, los que una vez autorizados, en su



oportunidad servirán de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

CUARTO: Se hace del conocimiento a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753, VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** y los C.C. **GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE; Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS;** 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 de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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: En los lotes resultantes de este fraccionamiento sólo se podrán aprovechar para fines de usos habitacionales, vivienda unifamiliares, además sus propietarios actuales o futuros, en su momento, deberán respetar los lineamientos de construcción relativos al coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y el coeficiente de absorción y área verde o área libre destinada a jardín, los remetimientos: frontal, laterales y posterior, alturas de las edificaciones y bardas y cajones de estacionamiento y demás que al efecto establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al momento de solicitar la licencia de construcción, para las edificaciones y cualquier otra obra a realizarse en los referidos lotes,

SEXTO: Que de conformidad con lo expuesto en el Considerando V, Número 2: DENSIDAD, y considerando que conforme al cálculo de densidad máxima permitida establecido en la aprobación del proyecto urbanístico contenido dentro del expediente administrativo F-040/2020, en el que se expresó que se permiten una DENSIDAD de hasta un máximo de 44-cuarenta y cuatro viviendas para los predios objeto de este desarrollo del fraccionamiento en comento, por lo cual, con la autorización del Plano del Proyecto de Ventas que se resuelve en este expediente administrativo F -043/2021, ya se está realizando o ejecutando el máximo aprovechamiento de la densidad permitida para los predios del fraccionamiento, denominado **PEDREGAL DE LA MONTAÑA, que comprende 44 - cuarenta y cuatro lotes para uso de vivienda habitacional unifamiliar;** por consiguiente, en un futuro, ya no podrán ser objetos de subdivisión ninguno de los lotes resultantes de este fraccionamiento, principalmente los lotes identificados con los número 01, con una superficie de 1,344.892 metros cuadrados, lote 02, con una superficie de 1,217.189 metros cuadrados, lote 03, con una superficie de 1,610.118 metros cuadrados, y lote 04, con una superficie de 1,279.654 metros cuadrados, excepto que se modifique el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y se determine una mayor densidad para esa zona; por lo cual esta limitantes deberán transcribirse en las respectivas escrituras públicas mediante las cuales se formalice el traslado de dominio o posesión de los lotes del desarrollo, para efectos de que se dé cumplimiento con lo establecido en el artículo 213, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice:

*"Artículo 213. Además de lo señalado en los artículos 210 y 211 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:
I. a VI...*



VII. Deberán cumplir con las normas de densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable; ..."

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

OCTAVO: Que 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.

NOVENO: Que 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 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.

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

UNDÉCIMO: 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, obligaciones y/o compromisos señalados en las resoluciones descritas en el Considerando III, de este documento, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 383, fracción III, inciso n) y fracción IV, incisos b) y c) y demás relativos aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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



Gobierno de Monterrey 2021 2024

[Firma manuscrita]

LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA

LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Oficina del Secretario

[Firma manuscrita]

Arq. Mario Ibarra Maldonado Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

JAMC/gsp/CIAR



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED] siendo las 1:34 horas del día 08 del mes de ABRIL del año

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Oscar Salazar Vazquez
FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]

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.