



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.

Callejón de los Ayala N° 101, 2º Piso, Col. Del Valle,
San Pedro Garza García, N. L.
Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-014/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

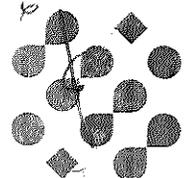
Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-014/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de junio de 2022-dos mil veintidós, presentada por los C. C. Bernardo F. Sada Alanís y Manuel F. Sada Alanís, Apoderados Legales de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.** mediante el cual solicitan la Autorización de la **Reducción de Garantías** otorgadas para garantizar la ejecución de las obras de urbanización para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1er. SECTOR**, relativo a la superficie solicitada de **20,461.33 metros cuadrados** que proviene de una superficie de mayor extensión de 100,827.47 metros cuadrados, de los predios identificados con los números de expediente catastral 49-031-006 y 49-031-010; colindante al Fraccionamiento Cortijo del Rio, Distrito Urbano Satélite Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha 24 de enero 2022, el C. Luis Gregorio Pérez Cantú, Apoderado Legal de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, presentó escrito mediante el cual manifiesta el supuesto avance de las obras de urbanización del fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er. Sector, y solicita la reducción y cambio de garantía hipotecaria respecto del citado desarrollo.

SEGUNDO. Los promoventes en fecha seis (06) de junio de dos mil veintidós (2022), presentaron solicitud (formato oficial) a través del cual solicitan la Autorización de la **Reducción de Garantías** otorgadas para garantizar la ejecución de las obras de urbanización para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1er. SECTOR**, relativo a la superficie solicitada de **20,461.33 metros cuadrados** que proviene de una superficie de mayor extensión de 100,827.47 metros cuadrados, de los predios identificados con los números de expediente catastral 49-031-006 y 49-031-010; colindante al Fraccionamiento Cortijo del Rio, Distrito Urbano Satélite Delegación Sur; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, misma que integró el expediente administrativo número **F-014/2022**.

TERCERO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgó, entre otras, las siguientes autorizaciones:



- a) En fecha 11-once de marzo de 2009-dos mil nueve, mediante resolución contenida en el oficio N° 703/2009/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo **F-024/2006** aprobó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **Privadas Del Pedregal**, relativo a una superficie total solicitada de 20,461.33 metros cuadrados, siendo inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 1094, Volumen: 123, Libro: 44, Sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 14-catorce de mayo del 2009-dos mil nueve, con lo cual se tienen por garantizadas las obligaciones del desarrollo autorizado, ello en cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- b) En fecha 26-veintiséis de marzo del 2009-dos mil nueve, mediante resolución contenida en el Oficio N° 886/2009/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo **V-219/2008**, autorizó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lote, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **Privadas Del Pedregal 1° Sector**, relativo a una superficie total solicitada de 20,461.33 metros cuadrados,; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área Total:	100,827.47	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	80,366.14	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 1er. Sector:	20,461.33	metros cuadrados
Derecho de Paso:	32.45	metros cuadrados
Área Vial:	7,031.31	metros cuadrados
Área Urbanizable:	13,397.57	metros cuadrados
Área Municipal:	2,010.68	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	11,386.89	metros cuadrados
Nº Total de Lotes:	67	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 872, Volumen: 174, Libro: 150, Sección: fraccionamientos Monterrey, de fecha 27-veintisiete de julio del 2009-dos mil nueve, acto jurídico cuyos efectos jurídicos, entre otros, fue el de tener por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, es decir las áreas de las vialidades públicas del fraccionamiento y las áreas para destinos de jardines, parques o plazas públicas o para la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública, como lo dispone el artículo 150, fracciones I y II, de la Ley antes citada.

Cabe señalar que dentro del expediente administrativo V-219/2008 se aceptó la garantía hipotecaria propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento que nos ocupa, consistente en: el predio identificado como Lote 68, con superficie de 1,288.45 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 80-160-068, del fraccionamiento Privada



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

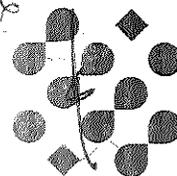
Nº de Oficio: 22051/SEDUSO/2023
Expediente: F-014/2022
Asunto: **Reducción de Garantías**

Cumbres Diamante 1er Sector; Lote 73, con superficie de 1,892.22 metros cuadrados, del fraccionamiento Privada Cumbres Diamante 1er Sector, con número de expediente catastral 80-160-073

- c) En fecha 30-treinta de mayo de 2011-dos mil once, mediante resolución contenida en el Oficio N° 1497/SEDUE/2011, emitida dentro del expediente administrativo **PYR-029/2011**, se otorgó **Prórroga** por 09-nueve meses para la conclusión del total de las obras de urbanización correspondientes al fraccionamiento **Privadas Del Pedregal 1er Sector**.
- d) En fecha 17-dicisiete de mayo de 2016-dos mil dieciséis, mediante resolución contenida en el Oficio N° 1539/SEDUE /2016, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-012/2016**, se otorgó **Prórroga** por 01-uno año para la conclusión del total de las obras de urbanización correspondientes al fraccionamiento **Privadas Del Pedregal 1er Sector**.
- e) En fecha 13-trece de julio de 2017-dos mil diecisiete, mediante resolución contenida en el Oficio 5505/SEDUE /2017, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-015/2017**, se otorgó **Prórroga** por 02-dos años para la conclusión del total de las obras de urbanización correspondientes al fraccionamiento **Privadas Del Pedregal 1er Sector**.
- f) En fecha 05-cinco de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, mediante resolución contenida en el oficio No. 11731/SEDUE/2019, emitida dentro del expediente administrativo **F-018/2019**, se concedió **Prórroga** por 02 años; para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Privadas del Pedregal 1º Sector**.
- g) En fecha 26-veintiseis de marzo del 2021- dos mil veintiuno, mediante resolución contenida en el oficio No. 15945/SEDUE/2021, emitida dentro del expediente administrativo **F-014/2021**, se concedió **Prórroga** por 02 años; para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Privadas del Pedregal 1º Sector**.

CUARTO. Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Bernardo F. Sada Alanís y Manuel F. Sada Alanís, Apoderados Legales de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, (propietaria) y el [REDACTED] gestor)
2. Copia simple de la Escritura Publica número 681-seiscientos ochenta y uno de fecha 18-dieciocho de febrero de 1970-mil novecientos setenta, ante la fe del Lic. Joel Villanueva Vidaurri, titular de la Notaria Publica número 23, con ejercicio Primer Distrital del Estado de Nuevo León, relativa al Acta Constitutiva de la sociedad denominada **FOMENTO DEL NORTE, S. A.**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo No. 107, Fol. 221, Vol. 190, Libro 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 04-cuatro de abril de 1970-mil novecientos setenta.



Nº de Oficio: 22051/SEDUSO/2023

Expediente: F-014/2022

Asunto: Reducción de Garantías

3. Copia simple de la copia de la Escritura Publica 543-quinientos cuarenta y tres, de fecha 29-veintinueve de diciembre del 2004-dos mil cuatro, ante la fe del Lic. Vicente Guillermo de Jesús Guerra Guzmán, Notario Público suplente adscrito a la Notaría Pública Número-4 de la que titular la Lic., Silvia Maria Guerra Velázquez con ejercicio en este Primer Distrito Estado, mediante la cual se protocoliza el cambio de régimen de la sociedad, de Sociedad Anónima a Sociedad Anónima de Capital Variable; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 8330*9 en fecha 28-veintiocho de enero de 2005-dos mil cinco.
4. Copia certificada de la Escritura Pública Número 33,480-treinta y tres mil cuatrocientos ochenta, de fecha 07-siete de noviembre de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la persona moral denominada FOMENTO DEL NORTE, S. A., en la que se acordaron entre otras cosas, nombrar a los C. C. Manuel Sada Rivero, Manuel F. Sada Alanís y Bernardo F. Sada Alanís, como Apoderados de la sociedad, otorgándoles diversas facultades, entre ellas, Poder para Actos de Dominio, y para otorgar hipoteca para garantizar obligaciones propias de la sociedad o de terceros y conferir poderes generales o especiales; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 11813, volumen 4, libro Primero, en fecha 27-veintisiete de noviembre de 2003-dos mil tres. Anexas copia simple de las identificaciones oficiales de los C. C. Bernardo F. Sada Alanís y Manuel F. Sada Alanís.
5. Copia certificada de la Escritura Publica Numero 46,636-cuarenta y seis mil seiscientos treinta y seis, de fecha 02-dos de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, expedida por el Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Publica Numero 19-diecinueve, con ejercicio en este Primer Distrito del Estado, mediante la cual el C. Bernardo F. Sada Alanís, Apoderado General de la persona moral denominada FOMENTO DEL NORTE, S. A. de-C. V., otorga el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y Poder General para Pleitos y Cobranzas y de Administración en Materia Laboral, al C. [REDACTED] Anexas copia simple de la identificación oficial del [REDACTED]
6. Copia simple de la Escritura pública No. 28,954-veintiocho mil novecientos cincuenta y cuatro, de fecha 22-veintidos de mayo del 2002-dos mil dos pasada ante la fe del licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75 - setenta y cinco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el N° 4288, Volumen 252, Libro 86, Sección I Propiedad, de fecha 07-siete de junio de 2002-dos mil dos; y copia simple de la Escritura Publica No. 3,740-tres mil setecientos cuarenta, de fecha 13-trece de agosto del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública No. 19, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 9740, Vol 267, Libro 390, Sección I propiedad, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2007-dos mil siete, con las cuales se acredita la propiedad de los inmuebles respecto de los cuales se autorizó el Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento Privadas del Pedregal.



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 22051/SEDUSO/2023
Expediente: F-014/2022
Asunto: Reducción de Garantías

7. Copia simple del acuerdo del antecedente inmediato, el cual se describe en el Resultando Tercero, inciso g) de la presente resolución.
8. fotografías que reflejan la situación actual del predio.
9. Avance y presupuesto de obra, firmado por el C. Lic. Luis Gregorio Pérez Cantú, en su carácter de apoderado legal de FOMENTO DEL NORTE, S.A. de C.V., así como por el Ing. [REDACTED] Maldonado en su carácter de perito responsable, con cédula profesional número [REDACTED] de la Secretaría de Educación Pública.
10. Programa de obras, firmado por el C. Lic. Luis Gregorio Pérez Cantú, en su carácter de apoderado legal de FOMENTO DEL NORTE, S.A. de C.V., así como por el Ing. [REDACTED] en su carácter de perito responsable, con cédula profesional número [REDACTED] de la Secretaría de Educación Pública
11. Propuesta de garantía hipotecaria para avalar el cumplimiento de sus obligaciones, la cual se describe en el Considerando IV, inciso b) de la presente resolución.
12. Carta Poder (original) de fecha 21-veintiuno de junio de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. [REDACTED] favor del C. Luis Gregorio Pérez Cantú, fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED]
13. Documento que acredita el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio; los cuales se describen en el Considerando X de la presente resolución

Vistos los planos presentados, los dictámenes técnicos, y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que a la solicitud y/o trámite de reducción de garantías y nueva propuesta de garantía, le resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada en fecha 27 -veintisiete de enero del año 2003 - dos mil tres, en el expediente administrativo No. 140/2002, estando vigente el citado Ordenamiento Legal, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, que a la letra dispone: "OCTAVO. Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite."



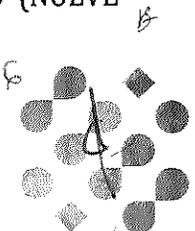
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7, 8, 9 inciso b) fracción II, 12 fracción XIX, XXI y XXXI, 13, 148 fracción I, 151 fracciones IV y V, 231, último párrafo, 237, fracciones I a VI, 238, 239, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 139, 151, fracciones I a XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 91, 94 y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XVIII, L, LI y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracción II, VIII, y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- III. Que los promoventes cumplen con los requisitos indicados en el artículo 237, fracciones I a XI, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 151, fracciones I al XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- IV. En el presente caso, se está solicitando **Reducción de Garantías** otorgadas para garantizar la ejecución de las obras de urbanización para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1er. SECTOR**, por lo que los promoventes presentaron los siguientes documentos:
- a) En fecha 24 de enero 2022, el C. Luis Gregorio Pérez Cantú, Apoderado Legal de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, presentó escrito mediante el cual manifiesta el supuesto avance de las obras de urbanización del fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er. Sector, y solicita la reducción y cambio de garantía hipotecaria respecto del citado desarrollo.
 - b) Escrito recibido en fecha 08 de junio 2022, signado por los C.C. Manuel F. Sada Alanís y Bernardo F. Sada Alanís, Apoderados Legales de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, mediante el cual expresa y reitera el contenido del escrito anterior, así como documentos anexados al trámite, y solicitan la reducción y cambio de garantía hipotecaria, manifestando lo que a continuación se transcribe: *...Ahora bien en cuanto a la sustitución de garantía propuesta mediante el multicitado escrito presentado a la SEDUSO por el C. Lic. Luis Gregorio Perez Cantú el 24-veinticuatro de enero de 2022.dos mil veintidós, consistente al Lote 01, Manzana 309, con superficie 1,337.693 metros cuadrados, bajo expediente catastral 63-309-001, del fraccionamiento Cumbres Platino, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, es de mencionarse que conforme el **DECRETO NUMERO 085** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 165 III del 27-veintisiete de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, el **Valor Unitario de Suelo por Metro Cuadrado** correspondiente al Fraccionamiento Cumbres Platino en que se ubica el predio propuesto, es de **\$7,200.00 (siete mil doscientos pesos 00/100 M.N.)** por metro cuadrado, por lo que el inmueble propuesto con una superficie de 1,337.693 m² cuenta con un **VALOR CATASTRAL DE \$9,631,368.00 (nueve millones seiscientos treinta y un mil trescientos sesenta y ocho pesos 00/100 M.N.)** como se desprende de la boleta de pago de impuesto predial del año 2022-dos mil veintidós que nos permitimos acompañar al presente escrito, por lo que el*



Nº de Oficio: 22051/SEDUSO/2023
Expediente: F-014/2022
Asunto: Reducción de Garantías

*valor del inmueble propuesto resulta por-demás suficiente para garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización que nos ocupan, máxime que con los avances de obra realizados desde que se emitió la autorización contenida en el multicitado N° de oficio 886/2009/SEDUE y hasta la fecha, se tiene que el costo por obra pendiente dictaminado al dictarse dicho Acuerdo ha disminuido hasta la cantidad de \$1,308,202.94 (UN MILLON TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS DOS PESOS 94/100 M.N.)... / ...**TERCERO**; Se apruebe la **aceptación de la garantía propuesta** en sustitución de aquella cuya liberación se solicita en el punto anterior, para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1° SECTOR**, consistente en el predio identificado con el número de expediente catastral 63-309-001 del fraccionamiento Cumbres Platino, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. ..."*

- c) Copia simple de la Escritura pública No. 28,954-veintiocho mil novecientos cincuenta y cuatro, de fecha 22-veintidos de mayo del 2002-dos mil dos pasada ante la fe del licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75 - setenta y cinco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el N° 4288, Vol 252, Libro 86, Sección I Propiedad, de fecha 07-siete de junio de 2002-dos mil dos; con la cual se acredita la propiedad respecto del lote con superficie de 80,518.11 metros cuadrados, de la Ex Comunidad de San Bernabé Topo Chico, mismo que posteriormente fue sujeto a una rectificación de medidas, de la que resultó con una superficie de 82,299.74 metros cuadrados, con expediente catastral 19 -001 - 166 mismo que posteriormente fue sujeto a una rectificación de medidas, de la que resultó con una superficie de 82,299.74 metros cuadrados, con expediente catastral 19 -001 - 166, y en el cual posteriormente se obtuvo la autorización para desarrollar el fraccionamiento denominado Cumbres Platino, del cual resultó, entre otros, el lote con una superficie de 1, 337.693 metros cuadrados, con expediente catastral 63 -309 - 001. (Se acompaña la copia simple de la constancia de inscripción ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de la resolución de fecha 28 - veintiocho de marzo del año 2017 - dos mil diecisiete, con No. de Oficio 4691/SEDUE/2017, del Expediente administrativo F - 051/2016, mediante la cual se autorizó las Ventas del Fraccionamiento denominado Cumbres Platino, quedando inscrito bajo el número 13, Volumen 178, libro 3, Sección Fraccionamientos, de fecha 14 de noviembre del año 2017 - dos mil diecisiete).
- d) Originales del Certificado de Libertad de Gravamen del lote que se ofrece en garantía hipotecaria, de fecha 20-veinte de mayo del 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25251031/2022 en el que se asienta que la propiedad está inscrita a favor de FOMENTO DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, bajo el número 4288, Volumen 252, Libro 86, Sección I Propiedad, de fecha 07-siete de junio de 2002-dos mil dos y NO registra constancia de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza fideicomiso, ni de algún otro modo.
- e) Cédula Única Catastral expedida por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el 21 - veintiuno de junio del año 2022 - dos mil veintidós, en el que se contiene la información, entre otra, de que su valor catastral es de \$9,631,368.00 (NUEVE



MILLONES, SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL, TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

f) Copia simple del comprobante del pago del impuesto predial del lote con expediente catastral 63-309-001, correspondiente a todo el ejercicio fiscal del año 2022 - dos mil veintidós.

V. Que según inspección física de fecha 11-once de agosto del 2022-dos mil veintidós, realizada al Fraccionamiento **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1º SECTOR**, por personal adscrito a esta Secretaría, se hace constar que en la actualidad las obras de urbanización del fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er Sector, presentan un avance de obra parcial en algunos rubros, que se describieron como sigue:

DESMONTE: 80% - ochenta por ciento.

CORTE Y RELLENO: 80% - ochenta por ciento.

DRENAJE SANITARIO: 90% - noventa por ciento.

AGUA POTABLE: 70% - setenta por ciento.

GAS NATURAL: 70% - setenta por ciento.

ENERGÍA ELÉCTRICA: 40% - cuarenta por ciento.

ALUMBRADO PÚBLICO: 40% - cuarenta por ciento.

PAVIMENTOS: 90% - noventa por ciento.

CORDONES: 90% - noventa por ciento.

BANQUETAS: 0% - cero por ciento, sin realizar avance.

NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTOS: 0% - cero por ciento, sin realizar avance.

JARDINERÍA (HABILITACIÓN DEL ÁREA MUNICIPAL): 0% - cero por ciento, Sin realizar avance.

De lo anterior se concluye se tiene un avance de las obras de urbanización en un promedio del 54.16%.

VI. Que de acuerdo al presupuesto de urbanización de fecha 08 de junio del 2022 presentado ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey por el propio promovente, por la cantidad total de **\$14,508,232.77 (CATORCE MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 77/100 M.N.)**, en el mismo manifiesta un costo por obra pendiente de **\$ 4,100,200.40 (CUATRO MILLONES CIEN MIL DOSCIENTOS PESOS 40/100 M.N.)**,

Ahora bien, según inspección física de fecha 11-once de agosto del 2022-dos mil veintidós, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er Sector, presenta un avance de obra del **54.16%** aproximadamente, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del promovente de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención y de acuerdo al costos de obra en el presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente se determinó un costo por obra pendiente de **\$6,649,606.69 (SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SESICIENTOS SEIS PESOS 40/100 M.N.)**.



Nº de Oficio: 22051/SEDUSO/2023

Expediente: F-014/2022

Asunto: Reducción de Garantías

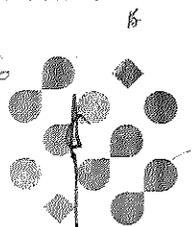
Así mismo a esa cantidad se le aplica un 16 % de impuesto al valor agregado IVA de \$1,063,937.07 (UN MILLON SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 07/100 M.N.) dando un resultado de \$ 7,713,543.76 (SIETE MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 76/100 M.N.) al cual finalmente se le aplica un 20%; resultando un monto total de \$ 9,256,252.51 (NUEVE MILLONES, DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL, DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 51/100 M.N.) de conformidad con lo dispuesto por los artículos 151, fracciones III, IV, V, y VII, 230, fracción V, 231 fracción II y 237, fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con el artículo 151, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 08-ocho de junio de 2022-dos mil veintidós, el promovente, por conducto de los C. C. Bernardo F. Sada Alanís y Manuel F. Sada Alanís, en su carácter de representantes legales de la persona moral denominada FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V., presentan como propuesta la garantía hipotecaria sobre el lote 001, de la manzana número 309, con superficie de 1,337.693 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 63-309-001, del fraccionamiento Cumbres Platino, de este Municipio, respecto del cual acreditan la propiedad, mediante las documentales descritas en el numeral IV, incisos c) y d) del presente apartado de Considerandos, el cual de acuerdo a la célula única catastral anexada, su valor catastral total es de \$9,631.368.00 (NUEVE MILLONES, SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL, TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

Considerando el costo que representa la ejecución del faltante de las obras de urbanización y de habilitación que deben de ejecutarse en el fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er Sector, en relación con el valor catastral determinado para el lote de terreno número 001, de la manzana número 309, con superficie de 1,337.693 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 63-309-001, del fraccionamiento Cumbres Platino, de este Municipio, expresados anteriormente, resulta que la garantía hipotecaria es suficiente para solventar el total de los costos de dichas obras de urbanización y habilitación, para el caso de incumplimiento por parte del fraccionador, y la consecuente ejecución por cuenta de un tercero.

Que la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en sus artículos 151, fracción IV, y 230, fracción V, permiten que para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización se pueda ofrecer y, por ende, autorizar, la garantía hipotecaria, es decir, proponiendo gravar con el carácter de crédito fiscal, al inmueble propuesto.

Una vez aceptada la garantía hipotecaria ésta solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, ambas del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 151, fracción IV, 238, 239 y 242 fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por el artículo octavo



transitorio 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. Que al presente expediente se acompaña copia del recibo oficial con Folio N° 3170000029605, de fecha 24-veinticuatro de marzo, de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$8,496.31 (OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 31/100 M.N.)** 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 f) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.
- VIII. Que revisados los antecedentes de aprobación del fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er Sector, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando las disposiciones jurídicas aplicables al presente trámite, los aspectos urbanísticos, el programa de obras presentado por el Promoviente para cumplimiento y conclusiones de las obligaciones para las obras de urbanización faltantes, correspondientes al fraccionamiento **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1ER SECTOR**, así como el avance de obra detectado mediante inspección física de fecha 11-once de agosto del 2022-dos mil veintidós, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, y demás elementos que obran en el mismo, **resulta procedente la aprobación de la Reducción de Garantías** otorgadas para garantizar la ejecución de las obras de urbanización para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1er. SECTOR.**

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

A C U E R D A:

PRIMERO: Se le informa a los **C.C. MANUEL F. SADA ALANIS Y BERNARDO F. SADA ALANIS** en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, que se le autoriza la **Reducción de Garantías** consistiendo la variación en lo siguiente: de un valor inicial del costo de las obras de urbanización, más el 20% - veinte por ciento, que resultó de \$ 7,770,214.34 (SIETE MILLONES, SETECIENTOS SETENTA MIL, DOSCIENTOS CATORCE PESOS 34/100 MONEDA NACIONAL) según resolución en fecha 26-veintiséis de marzo del 2009-dos mil nueve con número de oficio 886/2009/SEDUE, mediante el cual se autorizaron las Ventas, a un valor actualizado de \$ 9,256,252.51 (NUEVE MILLONES, DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL, DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 51/100 M.N.) para la terminación de las obras de Urbanización faltantes del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1ER SECTOR**, que se desarrolla únicamente en una superficie de **20,461.33 metros cuadrados**, derivada de una superficie de mayor extensión de 100,827.47 metros cuadrados, de los predios identificados con los números de expediente catastral 49-031-006 y 49-031-010; colindante al Fraccionamiento Cortijo del Rio, Distrito Urbano Satélite Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, al cual se tiene conectividad



Nº de Oficio: 22051/SEDUSO/2023

Expediente: F-014/2022

Asunto: Reducción de Garantías

mediante la vía pública denominada Camino de la Montaña, y que en el fraccionamiento Privadas del Pedregal ya se denomina Boulevard Diamante.

SEGUNDO: Se acepta la garantía hipotecaria propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1ER SECTOR**, consistente en el Lote número 001, de la manzana número 309, con superficie de 1,337.693 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 63-309-001, del fraccionamiento Cumbres Platino, y que tiene valor catastral total es de \$ 9,631,369.00 (NUEVE MILLONES, SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL, TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), de acuerdo a la Célula Única Catastral y a lo expresado en el recibo oficial del pago del impuesto predial del año 2022, del cual se acredita la propiedad a favor de la citada persona mediante la escritura pública N.º.28,954 de fecha 22-veintidós de mayo del 2022-dos mil dos; con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N.º 4288, volumen 252, libro 85, sección I Propiedad del día 07 de junio de 2002, lo que es confirmado con el certificado de gravamen anexado a este trámite, y referido anteriormente.

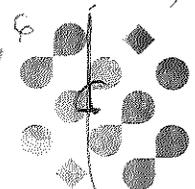
Esta garantía sólo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de conformidad con lo dispuesto por los artículos 151, fracción IV, 238, 239 y 242 fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 231, último párrafo, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el costo de las obras de urbanización que falta por ejecutarse y que se garantizan de la forma anteriormente expuesta, es considerado como un crédito fiscal a favor del Municipio de Monterrey, N. L., en la medida en que se incumpla en la obligación de la realización total y correcta de las obras o infraestructura de urbanización e instalación de servicios públicos, en cuyo caso, se turnará a la autoridad municipal competente para que se inicie el procedimiento administrativo de ejecución.

TERCERO: Se autoriza la liberación total de la garantía hipotecaria aprobada al autorizarse las ventas de los lotes resultantes del fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1ER SECTOR**, según resolución expedida el día 26-veintiséis de marzo del 2009-dos mil nueve, contenida en el Oficio N.º 886/2009/SEDUE, del expediente administrativo V-219/2008, de las siguientes propiedades:

- a) Lote 68, con superficie de 1,288.45 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 80-160-068, del fraccionamiento Privada Cumbres Diamante 1er Sector.
- b) Lote 73, con superficie de 1,892.22 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 80-160-073, del fraccionamiento Privada Cumbres Diamante 1er Sector.

Ambos con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N.º 4179, volumen 256, Libro 84, Sección I Propiedad del día 27 de mayo del 2003, y con los datos de inscripción del gravamen siguientes: Volumen 174, Libro 108, Inscripción 2696, Sección II - Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 27 de junio del año 2009.



CUARTO: Remítase oficio a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León mediante el cual se le solicite que se proceda a realizar la inscripción del gravamen y/o garantía hipotecaria ofrecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 1ER SECTOR**, que debe de inscribirse en el inmueble siguiente:

" Lote de terreno multifamiliar comercial marcado con el número 1, de la manzana número 309, con superficie de 1,337.693 M2, del fraccionamiento Cumbres Platino, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y con las siguientes medidas y colindancias: 34.678 M.L. (treinta y cuatro metros seiscientos setenta y ocho centímetros lineales) al Norte a colindar con límite del polígono que delimita el fraccionamiento; 45.036 (cuarenta y cinco metros treinta y seis centímetros lineales) al Nor-este a colindar con límite del polígono que delimita el fraccionamiento; 24.199 M.L. (veinticuatro metros ciento noventa y nueve centímetros lineales) al Sur -este y colinda con lote 2 de la manzana 309; 59.841 M. L. (cincuenta y nueve metros ochocientos cuarenta y un centímetros lineales) al Sur - oeste dando frente a la Av. Cumbres Madeira; y línea curva de 11.856 M.L. (once metros ochocientos cincuenta y seis centímetros lineales) al Sur - oeste y da frente a la Av. Cumbres Madeira. Con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 4288, volumen 252, libro 85, sección I Propiedad del día 07 de junio de 2002. Fraccionamiento inscrito a favor de FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V. bajo el número 13, Volumen 178, Libro 3, Sección Fraccionamientos, Unidad Monterrey, de fecha 24 de noviembre de 2017.", identificado con el expediente catastral 63-309-001.

Así mismo, se le solicite liberar y/o dar de baja el gravamen de las siguientes propiedades:

- a) Lote 68, con superficie de 1,288.45 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 80-160-068, del fraccionamiento Privada Cumbres Diamante 1er Sector.
- b) Lote 73, con superficie de 1,892.22 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 80-160-073, del fraccionamiento Privada Cumbres Diamante 1er Sector.

Ambos con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 4179, volumen 256, Libro 84, Sección I Propiedad del día 27 de mayo del 2003, y con los datos de inscripción del gravamen siguientes: Volumen 174, Libro 108, Inscripción 2696, Sección II - Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 27 de junio del año 2009.

QUINTO: Se ratifican y continúan vigentes las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

SEXTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por estas Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el



Nº de Oficio: 22051/SEDUSO/2023
Expediente: F-014/2022
Asunto: Reducción de Garantías

entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otros de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

SÉPTIMO: Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera
Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos, Sub-centros y Nuevos Desarrollos

TVNB/gsp/bash

Siendo las 13:28 horas del día 27 del mes de Mayo del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [redacted], en su carácter de [redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe. --

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Maerial Ricardo Rocha Cervantes

NOMBRE [redacted]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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 por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

