



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.

Puerta del Sol No 314, Residencial Dinastía, Tercer Sector, Monterrey, Nuevo León.
Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo número F-023/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.-**VISTO.-** Para resolver el expediente administrativo N° F-023/2023, formado con motivo del escrito presentado el 05-cinco de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, por la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de su representante legal, mediante el cual solicitan la autorización de la **PRÓRROGA PARA LA TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, así como **REDUCCIÓN DE GARANTÍAS (SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS)** del **FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA** denominado **MALLORCA (antes MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1)**; relativo a los predios con expediente catastral 19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801, y con una superficie de **106,982.63 metros cuadrados**; colindante al noreste del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Distrito San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey; y vistos los documentos, disposiciones urbanísticas y demás constancias que obran dentro del expediente, y;

RESULTANDO

PRIMERO. - INTERÉS JURÍDICO Y PERSONALIDAD JURÍDICA. Que la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de su representante legal, el 05-cinco de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, por la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de su representante legal, mediante el cual solicitan la autorización de la **PRÓRROGA PARA LA TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, así como **REDUCCIÓN DE GARANTÍAS (SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS)** del **FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA** denominado **MALLORCA (antes MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1)**; relativo a los predios con expediente catastral 19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801, y con una superficie de **106,982.63 metros cuadrados**, bajo los siguientes antecedentes:

1.- Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N. L, otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) De fecha 15-quince de mayo de 2000-dos mil, con número de oficio **DFR 0125/2000**, emitida dentro del expediente administrativo **No. 38/2000** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **SAR IMPULSORA, S.A. DE C.V.**, la autorización de la **FACTIBILIDAD DE URBANIZACIÓN Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** para el **Fraccionamiento De Tipo Habitacional, Comercial y Servicios De Urbanización Inmediata** denominado **COLINAS DE SAN JERÓNIMO SECTOR DINASTÍAS**, relativo a una superficie a desarrollar de **73 Hectáreas 800 metros cuadrados**; ubicados en las faldas del Cerro de las Mitras al noroeste de la avenida Rangel Frías y al suroeste de la colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, N.L.
- b) De fecha 08-ocho de julio de 2003-dos mil tres, con número de oficio **DFR0616/2003**, emitida dentro del expediente administrativo **No. 55/2003** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **SAR IMPULSORA, S.A. DE C.V.**, la autorización de la **FACTIBILIDAD DE URBANIZACIÓN Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO**

URBANO para el **Fraccionamiento Habitacional De Urbanización Inmediata** denominado **RESIDENCIAL DINASTÍA 1er y 2do. SECTOR**, relativo a tres polígonos que suman una superficie de mayor extensión, identificados con los números de expediente catastral **19-001-188 y 19-001-714**, con una superficie a desarrollar de **464,178.31 metros cuadrados**; ubicados al norte del fraccionamiento Las Lajas, en la Zona Poniente, municipio de Monterrey, N.L.

- c) De fecha 14-catorce de octubre del 2003-dos mil tres, con número de oficio **DFR1020/2006**, emitida dentro del expediente administrativo **No. F-162/2003** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **SAR IMPULSORA, S.A. DE C.V.**, la autorización del **PROYECTO URBANÍSTICO** para el **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar De Urbanización Inmediata** denominado **RESIDENCIAL DINASTÍA 4° SECTOR**, relativo a una superficie a desarrollar de **464,178.31 metros cuadrados**, formado por tres predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188 y 19-001-714**; ubicados al norte del fraccionamiento Las Lajas, colindante al poniente del fraccionamiento Dinastía 1°, 2° y 3er. Sector, en la Zona Poniente, municipio de Monterrey.

Área dentro de Polígono 4	385,224.09	Metros cuadrados
Área dentro de Polígono 5	42,465.77	Metros cuadrados
Área dentro de Fracción Polígono B	36,488.45	Metros cuadrados
Área Total	464,178.31	Metros cuadrados
Área Reservada	66,023.71	Metros cuadrados
Área Vial	91,850.48	Metros cuadrados
Área Urbanizable	282,173.58	Metros cuadrados
Área Municipal Requerida	38,272.24	Metros cuadrados
Área Municipal Cedida	46,292.86	Metros cuadrados
Área Vendible	225,130.86	Metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar	144,490.57	Metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar	35,491.82	Metros cuadrados
Área Régimen en Condominio	45,148.47	Metros cuadrados
Áreas Servidumbres Pluviales	10,749.86	Metros cuadrados
Área Servidumbres (Cañadas)	24,130.54	Metros cuadrados
Número de Lotes Unifamiliares	572	
Número de Lotes Multifamiliares	16	
Número Lotes Régimen en Condominio	1	
Total de Lotes	589	
Total Unidades de Vivienda Unifamiliares	572	
Total Unidades de Vivienda Multifamiliares	300	
Total Unidades de Vivienda Régimen en Condominio	82	
Total de Unidades de Vivienda	954	

- d) De fecha 10-diez de octubre del 2006-dos mil seis, con número de oficio **DFR0938/2006**, emitida dentro del expediente administrativo **No. F-164/2006** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **SAR Impulsora, S.A. DE C.V.**, la autorización de la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO** para el **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar Y Comercial De Urbanización Inmediata** denominado **RESIDENCIAL DINASTÍA 4° SECTOR**, relativo a una superficie a desarrollar de **505,504.60 metros cuadrados**; colindante al 3er. Sector de este fraccionamiento y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Cumbres, en la Zona Cumbres, Municipio de Monterrey, N.L.

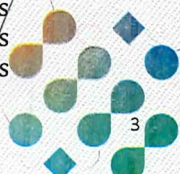
Área Total:	100,827.47	Metros cuadrados
Área Vial:	129,598.81	Metros cuadrados
Área Urbanizable:	375,905.79	Metros cuadrados
Área Municipal:	66,390.28	Metros cuadrados



Área Vendible	294,529.96	Metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	131,487.26	Metros cuadrados
Área de Régimen de Propiedad en Condominio:	25,783.96	Metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	122,273.19	Metros cuadrados
Área Comercial:	14,985.55	Metros cuadrados
Área Servidumbres de Paso Pluvial:	6,603.83	Metros cuadrados
Nº de Lotes Unifamiliares:	501	
Nº de Lotes bajo el Régimen en Condominio:	86	
Nº de Lotes Multifamiliares:	28	
Nº de Comerciales:	1	
Nº Total de Lotes:	616	
Total de Unidades en Vivienda unifamiliar:	501	
Total de Unidades de Vivienda en Régimen en Condominio:	86	
Total de Unidades en Vivienda Multifamiliares:	1442	
Total de Unidades de Viviendas:	2029	

- e) De fecha 30-treinta de mayo del 2007-dos mil siete, con número de oficio **1048-07-GARP/SEDUE**, emitida dentro del expediente administrativo **No. RAS-009/2007** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **SAR IMPULSORA URBANA, S.A. DE C.V.**, la autorización del **PROYECTO DE RASANTES** para el Fraccionamiento De Tipo Habitacional De Urbanización Inmediata denominado **RESIDENCIAL DINASTÍA 4º SECTOR**, relativo a una superficie a desarrollar de **505,504.60 metros cuadrados**; colindante al 3er. Sector de este fraccionamiento y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Cumbres, en la Zona Cumbres, Municipio de Monterrey, N.L.
- f) De fecha 18-dieciocho de diciembre del 2008-dos mil ocho, con número de oficio **3832/2008/SEDUE**, emitida dentro del expediente administrativo **No. RAS-117/2008** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, la autorización del **PROYECTO DE RASANTES** para el Fraccionamiento De Tipo Habitacional De Urbanización Inmediata denominado **MONTELEÓN**, relativo a una superficie a desarrollar de **505,504.60 metros cuadrados**, identificado bajo los números de expedientes catastrales: **19-001-183** (con superficie de 731,700.00 metros cuadrados de los cuales 27,948.40 metros cuadrados se utilizaran para este sector), **19-001-188** (con superficie de 431,447.11 metros cuadrados) y **19-001-714** (con superficie de 45,756.14 metros cuadrados); colindante al 3er. Sector de este fraccionamiento y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Cumbres, en la Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.
- g) De fecha 26-veintiseis de diciembre del 2008-dos mil ocho, con número de oficio **3772/2008/SEDUE**, emitida dentro del expediente administrativo **No. MU-043/2008** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, la autorización del **MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO** para el Fraccionamiento De Tipo Habitacional De Urbanización Inmediata denominado **MONTELEÓN**, relativo a una superficie a desarrollar de **505,504.60 metros cuadrados**, identificado bajo los números de expedientes catastrales: **19-001-183** (con superficie de 731,700.00 metros cuadrados de los cuales 27,948.40 metros cuadrados se utilizaran para este sector), **19-001-188** (con superficie de 431,447.11 metros cuadrados) y **19-001-714** (con superficie de 45,756.14 metros cuadrados); colindante al 3er. Sector de este fraccionamiento y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Cumbres, en la Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.

Área Total:	505,151.06	Metros cuadrados
Área Vial:	110,230.38	Metros cuadrados
Área Urbanizable:	394,921.27	Metros cuadrados
Área Municipal:	73,258.63	Metros cuadrados



Área Vendible	311,209.51	Metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	106,228.60	Metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	136,500.13	Metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y Servicios:	59,510.91	Metros cuadrados
Área Comercial:	8,969.87	Metros cuadrados
Área Servidumbres de Paso pluvial:	10,453.13	Metros cuadrados
N° de Lotes Unifamiliares:	336	
N° de Lotes Multifamiliares:	9	
N° de Lotes Multifamiliar, Comercial y Servicios:	5	
N° de Lotes Comerciales:	2	
N° Total de Lotes:	352	
Total de Unidades en Vivienda:	2,236.00	

h) De fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2009-dos mil nueve, con número de oficio **2697/2009/SEDUE**, emitida dentro del expediente administrativo No. **PE-218/2009** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-00638**, y a **C. MICHAEL KARL KRAUSE HIRSCHHAUSEN** quien es representante legal de **HCM RESIDENCIAL 6, S. DE R.L. DE C.V.**, la autorización del **PROYECTO EJECUTIVO** para el **Fraccionamiento De Tipo Habitacional De Urbanización Inmediata** denominado **MONTELEÓN 2DO. SECTOR**, relativo a una superficie a desarrollar de **370,469.35 metros cuadrados**, la cual corresponde a una superficie de mayor extensión de 505,151.65 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 3 polígonos que se describen a continuación: a) Polígono 6, con superficie de 27,948.40 metros cuadrados, identificada mediante expediente catastral No. **19-001-183**, de la cual para este sector se tomara la totalidad de la superficie para este sector; b) Polígono 4, con superficie de 432,934.60 metros cuadrados, identificada mediante expediente catastral No. **19-001-188**; de la cual una superficie de 611.37 metros cuadrados se constituyó para el 3er. Sector 1era Etapa de Residencial Dinastía; 876.12 metros cuadrados se constituyó para el 3er. Sector Etapa de Residencial Dinastía; resultando una superficie de 431,447.11 metros cuadrados, en el cual se constituyó la 1era. Etapa fuera de aprobación de 299,040.41 metros cuadrados la cual se utilizara para esta Etapa; c) Polígono 5, con superficie de 46,362.81 metros cuadrados, identificada mediante expediente catastral No. **19-001-714**, de la cual una superficie de 606.67 metros cuadrados se constituyó para el fraccionamiento Residencial Dinastía 3er. Sector 2da. Etapa, resultando una superficie de 45,756.14 metros cuadrados, en la cual se constituyó la 1era. Etapa de este Fraccionamiento en una superficie de 2,275.60 metros cuadrados, quedando un área fuera de aprobación de 43,480.54 metros cuadrados la cual se utilizará para esta Etapa; colindante al 3er. Sector de este fraccionamiento y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Cumbres, en la Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.

Área Total:	505,151.65	Metros cuadrados
Área 1era. Etapa:	134,682.30	Metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	370,469.35	Metros cuadrados
Área Vial:	76,971.28	Metros cuadrados
Área Urbanizable:	293,498.07	Metros cuadrados
Área Municipal:	53,872.51	Metros cuadrados
Área Vendible:	234,622.35	Metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	51,912.65	Metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	136,500.13	Metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios:	46,209.57	Metros cuadrados
Área Comercial y Servicios:	0.00	Metros cuadrados
Área de Transformadores de C.F.E.:	54.15	Metros cuadrados
Área de Derechos de Paso de Agua y Drenaje:	0.00	Metros cuadrados
Área de Derecho de Paso de Paso Pluvial:	4,949.06	Metros cuadrados
No. De Viviendas Multifamiliares:	1802	

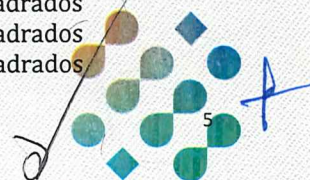


No. De Lotes Unifamiliares:	145
No. De Lotes Habitacional Multifamiliar:	9
No. De Lotes Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios:	4
No. Lotes Comerciales y de Servicios:	0
No. De Total de Lotes:	158
Total de Unidades en Vivienda:	1947

i) De fecha 16-dieciseis de noviembre del 2011-dos mil once, con número de oficio **3712/SEDUE/2011**, emitida dentro del expediente administrativo **PYR-082/2011**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-00638**, a través de la **C. LIC. PERLA ANAYANSI CANALES SALAS**, así como la persona moral denominada **HCM RESIDENCIAL 6, S. DE R.L. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal, el **C. MICHAEL KARL KRAUSE HIRSCHHAUSEN**, se otorgó **PRORROGA PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN** por 8-ocho meses para el fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata denominado **MONTELEÓN 2DO SECTOR**, relativo a una superficie total solicitada de **370,469.35 metros cuadrados**, la cual corresponde a una superficie de mayor extensión de 505,151.65 metros cuadrados, colindante al fraccionamiento Residencial Dinastía 3º Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Cumbres, en la Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.

j) De fecha 28-veintiocho de octubre del 2013-dos mil trece, con número de oficio **858/2013/DIFR/SEDUE**, emitida dentro del expediente administrativo **F-033/2013**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-00638**, a través de la **C. LIC. PERLA ANAYANSI CANALES SALAS**, así como la persona moral denominada **HCM RESIDENCIAL 6, S. DE R.L. DE C.V.**, se otorgó **MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO** para el fraccionamiento habitacional unifamiliar y multifamiliar de urbanización inmediata denominado **MONTELEÓN 2DO SECTOR**, relativo a una superficie total solicitada de **370,469.35 metros cuadrados**, la cual corresponde a una superficie de mayor extensión de 507,245.81 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 3 polígonos que se describen a continuación: a) Polígono 6, con superficie de 27,948.40 metros cuadrados, identificada mediante expediente catastral No. **19-001-801**, de la cual para este sector se tomara la totalidad de la superficie para este sector; b) Polígono 4 con superficie de 432,934.60 metros cuadrados, identificado mediante expediente catastral No. **19-001-188** de la cual una superficie de 611.37 metros cuadrados para el 3er. Sector 2da. Etapa de Residencial Dinastía; 876.12 metros cuadrados metros se constituyó para el 3er. Sector 2da. Etapa de Residencial Dinastía; resultando una superficie de 431,447.11 metros cuadrados, en la cual se constituyó la 1era. Etapa de este Fraccionamiento en una superficie 132,406.71 metros cuadrados, resultando un Área fuera de aprobación de 299,040.41 metros cuadrados, la cual se utilizara para esta Etapa; c) Polígono 5, con superficie de 46,362.81 metros cuadrados, identificada mediante expediente catastral **19-001-714**, de la cual una superficie de 606.67 metros cuadrados se constituyó para el fraccionamiento Residencial Dinastía 3er Sector 2da. Etapa, resultando una superficie de 2,275.60 metros cuadrados, quedando un Área fuera de aprobación de 43,480.54 metros cuadrados, la cual se utilizara para esta Etapa; colindante al fraccionamiento Residencial Dinastía 3º Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Cumbres, en la Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.

Área 1era. Etapa:	134,682.30	Metros Cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	370,469.35	Metros Cuadrados
Área Vial:	76,971.28	Metros Cuadrados
Área Municipal:	54,142.11	Metros Cuadrados
Área Vendible:	234,622.35	Metros Cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	51,643.05	Metros Cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	136,500.13	Metros Cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios:	46,209.57	Metros Cuadrados
Área de Transformadores de C.F.E.	54.15	Metros Cuadrados



Área de Derecho de Paso Pluvial:	4,949.06	Metros Cuadrados
N° de Viviendas Multifamiliares:	1802	Metros Cuadrados
N° de Lotes Unifamiliares:	145	
N° de Lotes Multifamiliares:	9	
N° de Lotes Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios:	4	
N° Total de Lotes:	158	
Total de Unidades de Vivienda:	1947	

- k) De fecha 26-veintiseis de octubre del 2015-dos mil quince, con número de oficio **2120/2015/DIFR/SEDUE**, emitida dentro del expediente administrativo **F-105/2015**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-00638**, a través de la **C. LIC. PERLA ANAYANSI CANALES SALAS**, así como la persona moral denominada **HCM RESIDENCIAL 6, S. DE R.L. DE C.V.**, se otorgó **PRÓRROGA POR 24-VEINTICUATRO MESES** para el **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar Y Multifamiliar Con Uso Complementario Comercial Y De Servicios De Urbanización Inmediata** denominado **MONTELEÓN 2DO SECTOR**, relativo a una superficie total solicitada de **370,469.35 metros cuadrados**, la cual corresponde a una superficie de mayor extensión de 507,245.81 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 3 polígonos que se describen a continuación: a) Polígono 6, con superficie de 27,948.40 metros cuadrados, identificada mediante expediente catastral No. **19-001-801**, de la cual para este sector se tomara la totalidad de la superficie para este sector; b) Polígono 4 con superficie de 432,934.60 metros cuadrados, identificado mediante expediente catastral No. **19-001-188** de la cual una superficie de 611.37 metros cuadrados para el 3er. Sector 2da. Etapa de Residencial Dinastía; 876.12 metros cuadrados metros se constituyó para el 3er. Sector 2da. Etapa de Residencial Dinastía; resultando una superficie de 431,447.11 metros cuadrados, en la cual se constituyó la 1era. Etapa de este Fraccionamiento en una superficie 132,406.71 metros cuadrados, resultando un Área fuera de aprobación de 299,040.41 metros cuadrados, la cual se utilizara para esta Etapa; c) Polígono 5, con superficie de 46,362.81 metros cuadrados, identificada mediante expediente catastral **19-001-714**, de la cual una superficie de 606.67 metros cuadrados se constituyó para el fraccionamiento Residencial Dinastía 3er Sector 2da. Etapa, resultando una superficie de 2,275.60 metros cuadrados, quedando un Área fuera de aprobación de 43,480.54 metros cuadrados, la cual se utilizara para esta Etapa; colindante al fraccionamiento Residencial Dinastía 3° Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Cumbres, en la Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.
- l) De fecha 01-primer de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, con número de oficio **3280/2016/DIFR/SEDUE**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorga la **SUBROGACIÓN** a favor **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.** por parte de **BANCO REGIONAL DE MONTERREY. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-00638**, a través de la **C. MARÍA DEL ROBLE GALVÁN KRUGER**, respecto a la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento **MONTELEÓN 1ER. SECTOR 2DA ETAPA Y 2DO. SECTOR**.
- m) De fecha 13-trece de noviembre del 2020-dos mil veinte, con número de oficio **15138/SEDUE/2020**, emitida dentro del expediente administrativo **F-028/2018**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **FONDO TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, a través de la **C. [REDACTED]** se otorgó **MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO** para el **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar Y Multifamiliar Con Uso Complementario Comercial Y De Servicios De Urbanización Inmediata**, denominado **MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA**, relativo a una superficie total solicitada de **353,756.19 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**; colindante al norponiente del fraccionamiento Monteleón 1er Sector al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.

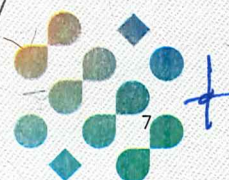


Área Total 2do Sector:	367,266.16	Metros Cuadrados
Área Aprobada Catalonia Sector Privada Serrano:	13,509.97	Metros Cuadrados
Área Total a Desarrollar:	353,756.19	Metros Cuadrados
Área Reservada:	2,136.65	Metros Cuadrados
Área Vial:	82,561.78	Metros Cuadrados
Área de Derechos de Paso SADM	932.10	Metros Cuadrados
Área Urbanizable:	268,125.66	Metros Cuadrados
Área Municipal:	87,246.94	Metros Cuadrados
Área Vendible:	174,446.64	Metros Cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	109,237.01	Metros Cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios:	65,209.63	Metros Cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	6,432.08	Metros Cuadrados
N° Lotes Unifamiliares:	388	
N° de Lotes Multifamiliar, Comercial y de Servicios:	8	
N° Total de Lotes:	396	
Unidades de Vivienda Unifamiliar:	388	
Unidades de Vivienda Multifamiliar:	1,530	
Total de Unidades de Vivienda:	1918	

Cuadro de Área por Etapas

	Etapa 1 M2	Etapa 2 M2	Etapa 3 M2	Etapa 4 M2	Etapa 5 M2	Etapa 6 M2	Etapa 7 M2	Etapa 8 M2
Área Total a Desarrollar:	106,982.19	130,167.47	20,279.29	5,679.11	14,873.49	12,758.78	10,954.52	52,061.34
Área Reservada:	929.28	1,207.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Área Vial:	34,360.42	31,525.68	3,880.05	0.00	508.76	2,172.83	1,288.62	8,825.42
Área Derecho De Paso SADM:	932.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Área Urbanizable:	70,760.39	97,434.42	16,399.24	5,679.11	14,364.73	10,585.95	9,665.90	43,235.92
Área Municipal:	17,687.24	28,457.55	1,157.12	0.00	6,429.11	0.00	0.00	33,515.92
Área Vendible:	48,884.93	68,669.99	14,691.89	5,679.11	7,935.62	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área Habitacional Unifamiliar:	48,884.93	60,352.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios:	0.00	8,317.91	14,691.89	5,679.11	7,935.62	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área de Derechos de Paso Pluvial:	4,188.22	306.88	550.23	0.00	0.00	767.16	0.00	619.59
N° De Lotes Unifamiliares:	171	217	0	0	0	0	0	0
N° De Lotes Multifamiliar, Comercial y Servicios:	0	1	2	1	1	1	1	1
Unidades de Vivienda Unifamiliar:	171	217	0	0	0	0	0	0
Unidades de Vivienda Multifamiliar:	0	100	270	160	100	300	300	300
Total de Unidades de Vivienda:	171	317	270	160	100	300	300	300

- n) De fecha 01-primer de marzo del 2021-dos mil veinte, con número de oficio **15736/SEDUE/2021**, emitida dentro del expediente administrativo **F-028/2018**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se emite la resolución, para señalar correctamente el nombre de la persona moral a quien se otorga la autorización de Modificación al Proyecto Urbanístico, que es **FONDO 1 TEPIC, SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**. Por tanto, continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestos mediante resolución administrativa con número de oficio **15138/SEDUE/2020** y expediente administrativo número **F0-28/2018** de fecha 13-trece días del mes de noviembre del 2020-dos mil veinte, excepto la de inscribir dicha resolución ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.



- o) De fecha 09-nueve de julio del 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio **16633/SEDUE/2021**, emitida dentro del expediente administrativo **F-017/2021**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal, el **C. JORGE MARTÍNEZ OROZCO**, se otorgó **PLANO DE RASANTES**; del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1**; relativo a la **superficie vial** solicitada de **34,360.42 metros cuadrados** de una superficie a desarrollar de **106,982.19 metros cuadrados** proveniente de una superficie mayor de 353,756.19 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**; colindantes al noreste del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Distrito San Jerónimo, Delegación P, Municipio de Monterrey, N.L.
- p) De fecha 21-veintiuno de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio **17324/SEDUE/2021**, emitida dentro del expediente administrativo **F-048/2021**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, a través de la C. [REDACTED] se otorgó **MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO** para el **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar De Urbanización Inmediata**, denominado **MALLORCA (ANTES MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1)**, relativo a una superficie total solicitada de **106,982.63 metros cuadrados**, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 353,756.19 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**; colindante al noreste del fraccionamiento Colina de San Jerónimo, Distrito San Jerónimo, Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.

Área Total 2do Sector:	367,266.16	Metros Cuadrados
Área Aprobada Catalonia Sector Privada Serrano:	13,509.97	Metros Cuadrados
Área Total 2do Sector 2da Etapa:	353,756.19	Metros Cuadrados
Área Fuera de aprobación (2do Sector 2da Etapa, Etapas de 2 a 8va.)	246,773.56	Metros Cuadrados
Área Total a Desarrollar Mallorca:	106,982.63	Metros Cuadrados
Área reservada:	929.28	Metros Cuadrados
Área Vial:	34,360.43	Metros Cuadrados
Área a ceder SADM (Carcamo, Dp, Tanque):	2,734.30	Metros Cuadrados
Área Urbanizable:	68,958.62	Metros Cuadrados
Área Municipal:	16,667.94	Metros Cuadrados
Área Vendible:	48,102.46	Metros Cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	48,102.46	Metros Cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios:	0	Metros Cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	4,188.22	Metros Cuadrados
N° Lotes Unifamiliares:	170	
N° de Lotes Multifamiliar, Comercial y Servicios:	0	
N° Total de Lotes:	170	
Unidades de vivienda unifamiliar:	170	
Unidades de vivienda multifamiliar:	0	
Total de unidades de vivienda:	170	

- q) De fecha 23-veintitres de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio **17325/SEDUE/2021**, emitida dentro del expediente administrativo **F-048/2021**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, a través de la **C. JORGE MARTÍNEZ OROZCO**, se otorgó **MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO así como AUTORIZACIÓN DE VENTAS** para el **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar De Urbanización Inmediata**, denominado **MALLORCA (ANTES MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1)**, relativo a una superficie total



solicitada de **106,982.63 metros cuadrados**, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 353,756.19 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**; colindante al noreste del fraccionamiento Colina de San Jerónimo, Distrito San Jerónimo, Delegación Poniente, Municipio de Monterrey, N.L.

Área Total 2do Sector:	367,266.16	Metros Cuadrados
Área Aprobada Catalonia Sector Privada Serrano:	13,509.97	Metros Cuadrados
Área Total 2do Sector 2da Etapa:	353,756.19	Metros Cuadrados
Área Fuera de aprobación (2do Sector 2da Etapa, Etapas de 2 a 8va.)	246,773.56	Metros Cuadrados
Área Total a Desarrollar Mallorca:	106,982.63	Metros Cuadrados
Área reservada:	929.28	Metros Cuadrados
Área Vial:	34,360.43	Metros Cuadrados
Área a ceder SADM (Carcamo, Dp, Tanque):	2,734.30	Metros Cuadrados
Área Urbanizable:	68,958.62	Metros Cuadrados
Área Municipal:	16,667.94	Metros Cuadrados
Área Vendible:	48,102.46	Metros Cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	48,102.46	Metros Cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios:	0	Metros Cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	4,188.22	Metros Cuadrados
Nº Lotes Unifamiliares:	170	
Nº de Lotes Multifamiliar, Comercial y Servicios:	0	
Nº Total de Lotes:	170	
Unidades de vivienda unifamiliar:	170	
Unidades de vivienda multifamiliar:	0	
Total de unidades de vivienda:	170	

SEGUNDO. - DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

a a).- El promovente se presenta ante las ventanillas de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey la **SOLICITUD** del trámite y escrito abierto para la autorización de la **PRÓRROGA PARA TERMINACIÓN DE OBRAS y REDUCCIÓN DE GARANTIAS** del fraccionamiento denominado **MALLORCA**, acompañado con la documentación correspondiente el día 05-cinco de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, cuyo número de folio de su ingreso fue el **F-023/2023**.

b).- El solicitante presenta y **acredita la personalidad jurídica** de la personal moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, con la siguiente relación de documentos:

1. Copia Simple de la Escritura pública número 92,870-noventa y dos mil ochocientos setenta de fecha 15-quince de octubre de 2014-dos mil catorce pasada ante la fe del Notario Público número 129-ciento veintinueve, Lic. Juan Manuel García García, con ejercicio en San Pedro Garza García del Estado de Nuevo León, en la que se hace constar el acto jurídico mediante el cual se constituye la persona moral "**FONDO 1 TEPIC S.A.P.I. DE C.V.**", donde se ratifica y confirma los nombramientos de los C.C. FEDERICO SADA RIVERO en representación de la sociedad denominada INSAR TRUST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y BERNARDO SADA RIVERO en representación de la sociedad denominada INMOBILIARIA CAURA RESIDENCES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE como PRESIDENTE y SECRETARIO entre otros, para representar legalmente a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.** ante cualquier autoridad administrativa, y ante otras autoridades.

La existencia y subsistencia de la personalidad jurídica con la que comparecen los **CC. JORGE MARTÍNEZ OROZCO y CRISTINA HERNÁNDEZ ORTÍZ**, apoderados legales de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, los acreditan con la siguiente relación de documentos:

1. Copia simple de la Escritura pública número 28,644-veintiocho mil seiscientos cuarenta y cuatro de fecha 19-diecinueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés pasada ante la fe del Notario Público número 55-cincuenta y cinco, Lic. Jorge Maldonado Montemayor, con ejercicio en Monterrey del Estado de Nuevo León, en la que se hace constar el acto jurídico mediante el cual se protocoliza las resoluciones adoptadas por la totalidad de los accionistas la persona moral **FONDO 1 TEPIC S.A.P.I. DE C.V.** fuera de la asamblea de accionistas del día 19-diecinueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, donde se RESUELVE otorgar al señor **JORGE MARTÍNEZ OROZCO y CRISTINA HERNÁNDEZ ORTÍZ** los poderes para representar legalmente a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC S.A.P.I. DE C.V.** ante cualquier autoridad administrativa, y ante otras autoridades. la cual fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo los siguientes datos: **2**
2. Copia simple del pasaporte del C. **1** apoderado general de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.** con número de pasaporte **3**
3. Copia simple del pasaporte del C. **1** apoderada general de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.** con número de pasaporte **3**

c). - El solicitante presenta y acredita el interés jurídico donde se desarrolla el proyecto **MALLORCA (antes MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1)**, con el siguiente documento:

1. Copia simple de la Escritura pública número 9,365-nueve mil trescientos sesenta y cinco, de fecha 18-dieciocho de mayo de 2016-dos mil dieciséis pasada ante la fe del Notario Público número 55-cincuenta y cinco, Lic. Jorge Maldonado Montemayor, con ejercicio en Monterrey del Estado de Nuevo León, en la que se hace constar el acto jurídico mediante el cual se formaliza la **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES EN EJECUCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO**, donde por una parte, la institución Fiduciaria, **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES 851-00638**, representado en este acto por su delegado fiduciario, licenciada **MARÍA DEL ROBLE GALVÁN KRUGER**, a quien en lo sucesivo se le denominará como la "**PARTE VENDEDORA**"; y por la otra parte, la sociedad mercantil denominada **FONDO 1 TEPIC, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada por sus representantes legales, señores **FEDERICO SADA RIVERO y SEBASTIÁN ODRIÓZOLA CANALES**, a quienes en lo sucesivo se les denominará como la "**PARTE COMPRADORA**"; la cual fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo los siguientes datos: **2**

Lo anterior en cumplimiento al artículo 237, fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

d). - Se presenta original Programa y presupuesto de las obras de urbanización con los importes totales, y por conceptos, así como el programa de obras con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras faltantes por realizar, firmado por **JORGE MARTÍNEZ OROZCO** en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C. V.** y por **1** como Director Responsable de Obra acompañado por la copia simple de su cedula profesional número **4** en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 237, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo



León, y el artículo 151, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

e).- Documento que describe el Avance de cada una de las obras de urbanización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 237, fracción IV, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 151, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

f).- Se presenta copia de la garantía **BKY-0031-0085992**, emitida en fecha 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno por BERKLEY INTERNATIONAL FINANZAS MÉXICO, S.A. DE C.V. por la cantidad de **\$137,169,899.32 (CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE 32/100 M.N)** con la cual se cubre el monto total de las obras de urbanización faltantes, más el 20%-veinte por ciento para la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, denominado **MALLORCA**. Dicha garantía fue presentada para la resolución positiva al trámite de **MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE VENTAS** de fecha 23-veintitrés de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio **17325/SEDUE/2021**, dentro del expediente **F-048/2021**, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C. V.**, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 237 VI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

g).- Para la REDUCCIÓN DE GARANTÍAS (SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS), el solicitante acompaña copia simple de los comprobantes de pago del impuesto predial de los siguientes 40-cuarenta lotes:

	Número Catastral	Número de recibo oficial		Número Catastral	Número de recibo oficial
01	44473017	344D-23721	21	44460041	344D-23684
02	44473016	344D-23720	22	44460025	344D-23664
03	44473015	344D-23708	23	44460024	344D-23663
04	44473014	344D-23725	24	44460023	344D-23661
05	44473013	344D-23723	25	44460022	344D-23653
06	44473012	344D-23713	26	44460021	344D-23652
07	44473011	344D-23727	27	44460020	344D-23643
08	44473010	344D-23717	28	44460019	344D-23668
09	44473009	344D-23726	29	44460018	344D-23667
10	44473008	344D-23724	30	44460017	344D-23665
11	44472011	344D-23710	31	44460016	344D-23650
12	44472010	344D-23706	32	44460015	344D-23658
13	44472009	344D-23709	33	44460014	344D-23654
14	44472008	344D-23688	34	44460013	344D-23660
15	44472007	344D-23705	35	44460012	344D-23659
16	44472006	344D-23704	36	44460011	344D-23657
17	44461001	344D-23686	37	44460010	344D-23656
18	44460044	344D-23689	38	44460009	344D-23655
19	44460043	344D-23687	39	44460008	344D-23646
20	44460042	344D-23685	40	44460007	344D-23641

Todos con pago realizado en fecha 16-dieciseis de enero de 2023-dos mil veintitrés y correspondientes al periodo comprendido del primero al sexto bimestre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de Monterrey, en cumplimiento al artículo 237 fracción VI, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

h).- Para la REDUCCIÓN DE GARANTÍAS (SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS), el solicitante acompaña copia simple de la cédula única catastral de los siguientes 40-cuarenta lotes:

	Número Catastral	Valor Catastral Declarado	Total		Número Catastral	Valor Catastral Declarado	Total
01	44473017	\$3,965,408.00	21	44460041	\$5,734,006.00		
02	44473016	\$3,439,494.00	22	44460025	\$3,248,088.00		
03	44473015	\$3,502,080.00	23	44460024	\$2,489,190.00		
04	44473014	\$3,590,088.00	24	44460023	\$2,563,404.00		
05	44473013	\$3,275,790.00	25	44460022	\$2,566,482.00		
06	44473012	\$2,854,560.00	26	44460021	\$2,562,378.00		
07	44473011	\$2,792,088.00	27	44460020	\$2,565,798.00		
08	44473010	\$2,756,520.00	28	44460019	\$2,619,720.00		
09	44473009	\$2,853,306.00	29	44460018	\$3,140,358.00		
10	44473008	\$3,311,472.00	30	44460017	\$3,258,576.00		
11	44472011	\$3,699,186.00	31	44460016	\$3,383,292.00		
12	44472010	\$3,498,204.00	32	44460015	\$3,460,470.00		
13	44472009	\$3,681,516.00	33	44460014	\$3,404,040.00		
14	44472008	\$3,831,426.00	34	44460013	\$4,725,414.00		
15	44472007	\$3,577,776.00	35	44460012	\$4,004,569.00		
16	44472006	\$5,113,128.00	36	44460011	\$3,675,930.00		
17	44461001	\$4,038,050.00	37	44460010	\$3,043,604.00		
18	44460044	\$4,481,608.00	38	44460009	\$3,225,853.00		
19	44460043	\$4,387,632.00	39	44460008	\$3,227,823.00		
20	44460042	\$4,478,376.00	40	44460007	\$3,122,558.00		

Todos realizados en fecha 22-veintidos de agosto de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en cumplimiento al artículo 237 fracción VI, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

i).- Para la REDUCCIÓN DE GARANTÍAS (SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS), el solicitante acompaña Certificado de Libertad de Gravamen de cada lote que se proponen como garantía hipotecaria, de fecha 17-diecisiete de agosto de 2023-dos mil veintitrés por el Registrador Público De La Propiedad Y Del Comercio en el Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey, Nuevo León C. Lic. Pedro Alejandro Benavides González.

j).- Se presentan fotografías; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 237, fracción VI, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 151, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

TERCERO.- VERIFICACIÓN

a). - Que el reporte de la verificación física realizada al predio 19-001-188, 19-001-714, y 19-001-801, objeto de la presente solicitud efectuada, en fecha 21-veintiuno de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, en el que se señala que:

1.- Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, el uso del mismo, así como si se realiza o se realizó algún tipo de trabajo que implique alguna etapa de construcción.

2.- Preliminares: Se pudo constar que en los predios con los números catastrales indicados aún no se inicia con los trabajos de desmonte, deshierbe, limpieza o nivelación y aún se conserva la vegetación original del sector, en el plano el área en donde se indica la urbanización solicitada no entra en ninguno de los lotes indicados, este se encuentra al costado norte del L-801 y L-188 y aún no se cuenta con un número catastral ya que aún no se encuentran los lotes, aún no se inicia con los trabajos de desmonte, deshierbe, limpieza o nivelación y aún se conserva la vegetación original.

3.- Terracerías en Vialidades: Aún no se inicia con esta etapa.

4.- Drenaje Sanitario: Aún no se inicia con esta etapa.

5.- Drenaje Pluvial: Aún no se inicia con esta etapa.

6.- Agua potable e hidrantes: Aún no se inicia con esta etapa.

7.- Pavimentación: Aún no se inicia con esta etapa.

8.- Guarniciones: Aún no se inicia con esta etapa.



- 9.- Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa.
- 10.- Alumbrado Público: Aún no se inicia con esta etapa.
- 11.- Nomenclatura y Señalamiento Vial: Aún no se inicia con esta etapa.
- 12.- Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): En este momento a la propiedad no se da uso alguno, en ninguno de los lotes se ha iniciado con algún trabajo de construcción y aún no se delimitan los diferentes predios que resultaran de la urbanización solicitada.
- 13.- Sección de vialidades: El predio aún no cuenta con acceso, aún no se delimitan las vialidades.
- 14.- Habilitación de áreas verdes (banqueta perimetral, arbolado, césped, sistema de riego, juegos andadores, luminarias, bancas, botes de basura, etc.): Aún no se inició con esta etapa.

CONCEPTO	% AVANCE	OBSERVACIONES
MOVIMIENTO DE TIERRAS	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
ESTABILIZACIÓN DE TALUDES	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
INFRAESTRUCTURA PLUVIAL	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
DRENAJE SANITARIO	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
ENERGÍA ELÉCTRICA	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
ALUMBRADO PÚBLICO	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
PAVIMENTOS	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
CORDONES	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
BANQUETAS	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
TELEFONÍA Y TV POR CABLE	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
HABILITACIÓN DE ÁREAS VERDES CON ARBOLADO	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA
NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO VIAL	0%	AÚN NO SE INICIA CON ESTA ETAPA

b). - Se anexa registro fotográfico realizado por personal adscrito a la Secretaría de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2023-dos mil veintitrés.

CUARTO.- ANÁLISIS DE LA SOLICITUD.

a). - En el presente caso, el promovente ha solicitado y obtenido las autorizaciones para un fraccionamiento, siendo la última la relativa a la **PRÓRROGA** para la terminación de obras de Urbanización del **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado MALLORCA (antes MONTELEÓN 2DO SECTOR EDA ETAPA, ETAPA 1)**; relativo a la superficie de **106,982.63 metros cuadrados**; colindante al noreste del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Distrito San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L., por lo que habiéndosele establecido como fecha de vigencia, y por consiguiente como plazo para realizar las obras de urbanización, un término de **02-dos años**, y ante la circunstancia de que no se han concluido la totalidad de las obras de urbanización descritas en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como en el programa y presupuesto de obras y del documento de informe de avance de obras, y **antes de la conclusión del plazo de 02-dos años**, de conformidad con los artículos 218, fracción VIII, 219, 231 y 237 de la Ley antes citada, la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C. V.**, por conducto del C. JORGE MARTÍNEZ OROZCO, en su carácter de representante legal, presentó a esta Autoridad la solicitud de prórroga para la terminación de las obras de urbanización que se ejecutan en el fraccionamiento antes citado, exponiendo como motivo de su retraso lo siguiente:

*"Por medio del presente oficio solicito a usted una **Prórroga** para la conclusión de las obras de urbanización de **24 meses** para el fraccionamiento Mallorca, aprobado mediante Expediente F-048/2021 indicada en el Acuerdo, Quinto; esto debido a la estabilización económica del país debido a los resultados de la pandemia, por lo tanto es nuestro menester solicitarle este plazo, a fin de concluir cabalmente con las obligaciones contraídas para el desarrollo de dicho fraccionamiento."*

a). - Además de la **PRÓRROGA** solicitada en el inciso anterior, el promovente solicita en documento anterior citado, una **REDUCCIÓN DE GARANTÍAS (SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS)** para la terminación de obras del Fraccionamiento de



tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado MALLORCA (antes MONTELEÓN 2DO SECTOR EDA ETAPA, ETAPA 1); relativo a la superficie de 106,982.63 metros cuadrados; colindante al noreste del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Distrito San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L., y ante la circunstancia de que no se han concluido la totalidad de las obras de urbanización descritas en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como en el programa y presupuesto de obras y del documento de informe de avance de obras, y antes de la conclusión del plazo de 02-dos años, de conformidad con los artículos 218, fracción VIII, 219, 231 y 237 de la Ley antes citada, la persona moral denominada FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C. V., por conducto del C. [REDACTED] en su carácter de representante legal, presentó a esta Autoridad dentro la solicitud de prórroga para la terminación de las obras de urbanización que se ejecutan en el fraccionamiento antes citado, una REDUCCIÓN DE GARANTÍAS (SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS) exponiendo como motivo de su retraso lo siguiente:

"Le solicitó además un cambio en la garantía otorgada y exhibida en el expediente antes mencionado, la cual consiste en una póliza de fianza emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MEXICO, S.A. DE C.V., a favor de la tesorería municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León por la cantidad de \$137,169,899.32 (ciento treinta y siete millones ciento sesenta y nueve mil ochocientos noventa y nueve 32/100 M.N.) la cual proponemos sustituir por 40 lotes de nuestra propiedad para otorgar en garantía hipotecaria, los cuales su valor suman la cantidad de \$139,149,261.00, libres de gravamen, ubicados en el fraccionamiento Mallorca, y los cuales enlisto a continuación:

1. Monte Tomir
- a. Lotes 7 al 25 de la manzana 460
2. Monte Morell
- a. Lotes 10 al 17 de la manzana 473 y lotes 6 al 11 de la manzana 472
3. Sierra de Levante
- a. Lotes 41 al 44 de la manzana 460 y lote 1 de la manzana 461"

b). - Los artículos 151 fracciones del I al X, 218 fracción VII, 219, y 237, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá de realizar las obras de urbanización necesarias para incorporar el fraccionamiento al área urbanizada, y que éstas deben de ser concluidas, y para cumplir con esa obligación se deja una garantía de hipoteca o fianza a favor del Municipio, por el importe de las citadas obras, y un excedente del 20%-veinte por ciento, es decir, no se deben de quedar inconclusas; y para el caso de que no se hayan concluido las obras dentro del término originalmente concedido en la autorización del Proyecto Ejecutivo, se podrán solicitar prórrogas hasta por un término de 02-dos años, manifestando los motivos de la solicitud de la prórroga solicitada.

En el presente caso, el solicitante presenta el programa y presupuesto de obra, con los costos de lo que falta por realizar, así como el avance de las obras de urbanización que se han ejecutado, conforme a lo siguiente:

- 1.- Movimientos de Tierras: \$21,416,392.37-veintiun millones cuatrocientos dieciséis mil trescientos noventa y dos pesos 37/100 M.N.;
- 2.- Estabilización de Taludes: \$5,242,708.80-cinco millones doscientos cuarenta y dos mil setecientos ocho pesos 80/100 M.N.;
- 3.- Infraestructura Pluvial: \$13,494,560.97-trece millones cuatrocientos noventa y cuatro mil quinientos sesenta pesos 97/100 M.N.;
- 4.- Infraestructura de Agua Potable: \$30,397,824.39-treinta millones trescientos noventa y siete mil ochocientos veinticuatro pesos 39/100 M.N.;
- 5.- Drenaje Sanitario: \$8,096,736.58-ochos millones noventa y seis mil setecientos treinta y seis pesos 58/100 M.N.;
- 6.- Energía Eléctrica: \$6,643,513.16-seis millones seiscientos cuarenta mil quinientos trece pesos 16/100 M.N.;
- 7.- Alumbrado Público: \$191,186.37-ciento noventa y un mil ciento ochenta y seis pesos 37/100 M.N.;
- 8.- Distribución de Gas Natural: \$399,173.99-trescientos noventa y nueve mil ciento setenta y tres pesos 99/100 M.N.;



- 9.- Pavimentos: \$4,060,657.50-cuatro millones sesenta mil seiscientos cincuenta y siete pesos 50/100 M.N.;
- 10.- Cordones: \$997,393.50-novecientos noventa y siete mil trescientos noventa y tres pesos 50/100 M.N.;
- 11.- Banquetas: \$2,555,164.50-dos millones quinientos cincuenta y cinco mil ciento sesenta y cuatro pesos 50/100 M.N.;
- 12.- Telefonía y TV por cable: \$518,453.72-quinientos dieciocho mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos 72/100 M.N.;
- 13.- Habilitación de Áreas Verdes con Arbolado: \$4,494,404.69-cuatro millones cuatrocientos noventa y cuatro cuatrocientos cuatro pesos 69/100 M.N.;
- 14.- Nomenclatura y Señalamiento Vial: \$247,587.72-dos cientos cuarenta y siete mil quinientos ochenta y siete pesos 72/100 M.N.;

De lo anterior resulta que por concepto de obras de urbanización faltantes asciende a un monto total de \$ 98,755,758.26 (NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 26/100 M. N.).

La circunstancia de que, las obras de urbanización no se han iniciado, quedó asentado según **verificación**, que se realizó el día 21-veintiuno de septiembre de 2023-dos mil veintitrés al predio con expediente catastral número **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801** de la presente resolución.

c).- De acuerdo a la póliza de fianza N° **BKY-0031-0085992**, expedida el día 13-trece 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 (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) del Municipio de Monterrey, N.L., para caucionar las obras de urbanización del **Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar De Urbanización Inmediata**, denominado **MALLORCA (ANTES MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1)**, aceptada para la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO así como AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, en fecha 23-veintitres de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio **17325/SEDUE/2021**, con número de expediente administrativo **F-048/2021**, se garantizó la caución de obras por **\$137,169,899.32 (CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 32/100 M.N.)**.

d).- De acuerdo al presupuesto de urbanización de fecha 05-cinco de septiembre de 2023-dos mil veintitrés presentado ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey por el propio promovente, por la cantidad total de **\$107,740,581.84 (CIENTO SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 84/100 M. N.) CON I.V.A. INCLUIDO**, teniendo una disminución de costo de **\$6,816,097.74 (SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL NOVENTA Y SIETE PESOS 74/100 M. N.) CON I.V.A. INCLUIDO** respecto al presupuesto con el que se autorizó la póliza de fianza N° **BKY-0031-0085992**, expedida el día 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno por **BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. DE C.V.**

e).- Según inspección física de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **MALLORCA (ANTES MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1)**, presenta un avance de obra del **0.00%** aproximadamente, es decir, aún no se han iniciado obras, 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 costo de obra en el presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente se determinó que, el costo por obra pendiente es de **\$107,740,581.84 (CIENTO SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 84/100 M. N.) CON I.V.A. INCLUIDO**.

f).- Así mismo, esa cantidad con el 16 % de Impuesto al Valor Agregado (IVA) aplicado, finalmente se le aplica un 20%, resultando **\$21,548,116.37 (VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS 37/100 M. N.)**; dando un monto total de **\$129,288,698.20 (CIENTO VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTAY OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 20/100 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; N. L.

g).- Ahora bien, la suma del costo de los 40-cuarenta lotes propuestos para el cambio de la garantía es de **\$139,149,261.00 (CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)**, de acuerdo al valor catastral declarado, que se menciona en la Cédula Única Catastral de los predios, cubriendo así el monto total del presupuesto de obra presentado el 05-cinco de septiembre de 2023 de **\$107,740,581.84 (CIENTO SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 84/100 M. N.) CON I.V.A. INCLUIDO**, y el de la póliza de fianza N° **BKY-0031-0085992**, expedida el día 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno por **BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. DE C.V.** de **\$137,169,899.32 (CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 32/100 M.N.)**. Una vez expuesto y fundado los anteriores conceptos; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- COMPETENCIA: Que, al presente caso, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en el día 27-veintisiete de diciembre del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, toda vez que se presenta un fraccionamiento cuya Factibilidad fue otorgada estando vigente la ley citada, de conformidad con lo dispuesto en el Transitorio Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que resultan aplicables los artículos 12, fracción XXI, 142, 143 fracciones I al III, 144, fracciones III y IV, 231 y 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 101 fracciones IV, VIII, XII, y 102 fracciones II, X y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y el artículo 181 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Monterrey, Nuevo León, es facultad y, en su caso, obligación del Municipio otorgar o negar las solicitudes de autorización de la Prórroga para la Terminación de Obras de Urbanización así como REDUCCIÓN DE GARANTÍAS (SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS), atribución que puede ser ejercida directamente por el Ayuntamiento o por las autoridades administrativas a quienes se les deleguen, a través del reglamento municipal correspondiente dicha atribución; que a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales se ejecutarán las atribuciones que les sean conferidas en materia de desarrollo urbano; que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible es una dependencia administrativa de este Municipio de Monterrey, Nuevo León a la cual le compete resolver, autorizando o negando, las solicitudes de los particulares en lo relativo al desarrollo urbano.

SEGUNDO. - Por lo anteriormente expuesto y fundado, resulta dable autorizar a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C. V.**, por conducto de su representante legal, la **PRÓRROGA PARA TERMINACIÓN DE OBRAS Y REDUCCION DE GARANTÍAS (SUBSTITUCIÓN DE GARANTÍAS)** para el **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado MALLORCA (antes MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1**, bajo las condiciones o circunstancias que en adelante se expresan.

Con base en lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5, 6, 12 fracción XXI 21, fracciones XXI y XXX, 142 primer al tercer párrafo, 143 fracciones I al III, 144 fracciones III y IV, 151 fracciones II, IV, V, VI y X, 179, 180, 218 fracciones VII, y VIII, 234, 235, 237, 258, 259, Y 265, primer párrafo Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 102 fracciones II, X y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; y el artículo 181 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Monterrey, Nuevo León, la suscrito Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible y el C. Director para la Integración de Distritos, Subcentros y Nuevos Desarrollos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ambos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emiten el siguiente:

ACUERDO:



PRIMERO.- Por los motivos y fundamentos expuestos, se autoriza a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C. V.**, por conducto de su representante legal, **PRÓRROGA PARA LA TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, así como **REDUCCIÓN DE GARANTÍAS (SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS)** del **FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA** denominado **MALLORCA (antes MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1)**; relativo a los predios con expediente catastral 19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801, y con una superficie de **106,982.63 metros cuadrados**; colindante al noreste del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Distrito San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, en los términos que se indican.

SEGUNDO. - Continúan vigentes los derechos y obligaciones establecidos en la resolución de fecha 23-veintitres de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio **17325/SEDUE/2021**, con número de expediente administrativo **F-048/2021** mediante la cual se emite la autorización de la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE VENTAS** para el fraccionamiento citado en el acuerdo que antecede, así como de las autorizaciones precedentes, en lo que no se opongan a la presente resolución.

Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá de contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento, según lo dispone el artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TERCERO.- La prórroga para la terminación de las obras de urbanización faltantes será hasta por un término de **02-dos años**, contados a partir de la notificación de la presente resolución.

CUARTO.- De conformidad con lo establecido por el artículo 231, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Póliza de Fianza N° **BKY-0031-0085992**, expedida el día 13-trece 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 (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) del Municipio de Monterrey, N.L., para caucionar las obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar De Urbanización Inmediata, denominado MALLORCA (ANTES MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1), aceptada para la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO así como AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, en fecha 23-veintitres de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio **17325/SEDUE/2021**, con número de expediente administrativo **F-048/2021**, donde se garantizó la caución de obras por **\$137,169,899.32 (CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 32/100 M.N.)**, queda **SUSTITUIDA** por los siguientes 40-cuarenta lotes:

	Número Catastral	Valor Catastral Declarado	Total		Número Catastral	Valor Catastral Declarado	Total
01	44473017	\$3,965,408.00	21	44460041	\$5,734,006.00		
02	44473016	\$3,439,494.00	22	44460025	\$3,248,088.00		
03	44473015	\$3,502,080.00	23	44460024	\$2,489,190.00		
04	44473014	\$3,590,088.00	24	44460023	\$2,563,404.00		
05	44473013	\$3,275,790.00	25	44460022	\$2,566,482.00		
06	44473012	\$2,854,560.00	26	44460021	\$2,562,378.00		
07	44473011	\$2,792,088.00	27	44460020	\$2,565,798.00		
08	44473010	\$2,756,520.00	28	44460019	\$2,619,720.00		
09	44473009	\$2,853,306.00	29	44460018	\$3,140,358.00		
10	44473008	\$3,311,472.00	30	44460017	\$3,258,576.00		
11	44472011	\$3,699,186.00	31	44460016	\$3,383,292.00		
12	44472010	\$3,498,204.00	32	44460015	\$3,460,470.00		
13	44472009	\$3,681,516.00	33	44460014	\$3,404,040.00		
14	44472008	\$3,831,426.00	34	44460013	\$4,725,414.00		
15	44472007	\$3,577,776.00	35	44460012	\$4,004,569.00		

16	44472006	\$5,113,128.00	36	44460011	\$3,675,930.00
17	44461001	\$4,038,050.00	37	44460010	\$3,043,604.00
18	44460044	\$4,481,608.00	38	44460009	\$3,225,853.00
19	44460043	\$4,387,632.00	39	44460008	\$3,227,823.00
20	44460042	\$4,478,376.00	40	44460007	\$3,122,558.00

Sumando un total de **\$139,149,261.00 (CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL DOSICENTOS SESENTA Y UN 00/100 M.N.)**, con la cual se cubre el monto total de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, por lo que **SE ACEPTA LA GARANTÍA HIPOTECARÍA PROPUESTA** para caucionar las obras de urbanización del Fraccionamiento De Tipo Habitacional Unifamiliar De Urbanización Inmediata denominado **MALLORCA (antes MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, ETAPA 1)**, garantizando la terminación, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización que se indican en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que la misma se expidió por el importe que cubre el costo de las obras por realizar, misma que deberá estar vigente hasta que se concluyan las obras de urbanización y hasta que las mismas sean recibidas por el Municipio de Monterrey, Nuevo León, las cuales podrán cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, o la dependencia que la sustituya, una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242, fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO.- Se informa a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C.V.** que una vez que culmine la ejecución de las obras de urbanización, deberá solicitar el trámite de terminación de obras y la municipalización, de lo contrario el mantenimiento, conservación y el pago de los servicios públicos seguirá siendo de su cuenta y costo, como lo indican los artículos 151, fracciones V, VI y X, 257, fracciones IX y X, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así mismo se informa a **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. de C.V.**, que no se le autoriza ejecutar cualquier tipo de obras de construcción en las áreas de los lotes vendibles, sin que previamente se solicite y se obtenga la autorización de la licencia de construcción que corresponda ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, de conformidad con los artículos 179, 180, y 259 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO. - Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos del desarrollo urbano, tienen a su cargo y su responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos presentados, por consiguiente, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros respecto del bien inmueble para el cual se solicitó la autorización resuelta en la presente documental.

SÉPTIMO. - La presente resolución se expide en el entendido de que el solicitante es responsable de la autenticidad, validez, calidad y contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que se presentaron en el presente expediente administrativo.

La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de tercero, y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

OCTAVO. - De presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo o conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras, mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional que corresponda la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 235 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO.- Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, o los planes o programas de desarrollo



urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador en los términos de la citada Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes; además se informará al colegio de profesionistas al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

DECIMO.- Así mismo y en concordancia al artículo 151, Fracción IV, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que permite al desarrollador presentar una garantía hipotecaria a fin de garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización se le exhorta a la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**, una vez que le sea notificada la presente resolución, allegue a esta Secretaría, el certificado de gravamen a favor del Municipio de Monterrey de cada lote presentado en garantía.

UNDÉCIMO.- Notifíquese personalmente por conducto de personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León

Mtra. Brenda Lizbeth Sanchez Castro
La C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible
del Municipio de Monterrey, Nuevo León

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
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/Brgc/Mrhc/Gadr

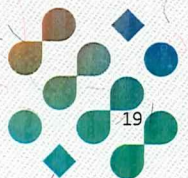
Siendo las 12:02 horas del día 29-VEINTICUATRO del mes de SEPTIEMBRE del año 2024-DOSMIL VEINTICUATRO, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. CRISTINA HERNÁNDEZ ORTIZ, en su carácter de ARROBADA del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:


NOMBRE: Marta E. Rocha C.
FIRMA:

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: 1
FIRMA: 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-023-23
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 6: 1. Nombre. Página 8: Nombre. Página 10: 2. Datos de Inscripción, 1. Nombre, 3. Número de Pasaporte, 4. Número de Cedula Profesional. Página 14: 1. Nombre. Página 19: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	