



## INSTRUCTIVO

**AL C.P. MARCOS Z. CERVANTES FLORES  
APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA DENOMINADA  
BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO N° 851-00530**

Avenida Vasconcelos N° 638, Colonia Valles del Campestre,  
San Pedro Garza García, N. L.  
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----  
**Visto.-** El estado actual que guarda el Expediente administrativo número **F-069/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 12-doce de Agosto del mismo año, presentados por el C.P. Marcos Z. Cervantes Flores, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 4,058-cuatro mil cincuenta y ocho, de fecha 03-tres de Febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular N° 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; el cual contiene Poder General para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la Institución Fiduciaria denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO N° 851-00530**, a través de la C. Lic. Perla Anayansi Canales Salas, en su carácter de Delegado Fiduciario; mediante el cual solicita la **Reducción de las Garantías**, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL 2° ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **27,453.59 metros cuadrados**, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 254,145.403 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral **52-007-068**, acreditado mediante Escritura Pública N° 2,647-dos mil seiscientos cuarenta y siete, de fecha 29-veintinueve de Abril del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular N° 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 7765, Volumen: 262, Libro: 312, Sección I Propiedad, de fecha 29-veintinueve de agosto de 2005-dos mil cinco; predio al norte de la Carretera Nacional y colindante a la 1° Etapa del fraccionamiento Valles de Cristal, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L., y demás constancias que obran en el expediente y;

## CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-041/2004**, de fecha 17-diecisiete de mayo de 2004-dos mil cuatro, con número de oficio DFR0305/2004, informó respecto de la Factibilidad de Urbanización, e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata, relativo a un predio con superficie total de 254,145.403 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 52-007-068; posteriormente mediante expediente administrativo N° **F-162/2005** de fecha 12-doce de agosto del 2005-dos mil cinco, contenido dentro del oficio DFR0547/2005, se aprobó la Modificación a los Lineamientos

Urbanísticos, consistente en el incremento de la superficie solicitada y la autorización del Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata denominado **LOS VITRALES**, para una superficie de 287,395.40 metros cuadrados, formada por 2-dos predios identificados con los números de expediente catastral 52-004-022, con superficie de 33,250.00 metros cuadrados y 52-007-068, con superficie de 254,145.403 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

|                                         |                   |                         |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Área del Polígono General:</b>       | <b>287,395.40</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Fuera de Aprobación:               | 29,558.32         | metros cuadrados        |
| Derecho de Paso Línea C.F.E.:           | 4,653.39          | metros cuadrados        |
| Límite de C.N.A. Arroyo La Chueca:      | 1,592.51          | metros cuadrados        |
| Cárcamo de Bombeo:                      | 354.99            | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:                       | 251,236.19        | metros cuadrados        |
| Área Vial:                              | 78,270.28         | metros cuadrados        |
| Área Municipal:                         | 24,766.39         | metros cuadrados        |
| Área Vendible:                          | 145,684.64        | metros cuadrados        |
| Área de Lotes Habitacional Unifamiliar: | 145,684.64        | metros cuadrados        |
| Canal Pluvial y Derechos de Paso:       | 2,514.88          | metros cuadrados        |
| <b>N° Lotes Habitacionales:</b>         | <b>489</b>        |                         |

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo **N° F-198/2005**, de fecha 13-trece de octubre de 2005-dos mil cinco, con número de oficio DIFR0617/2005, aprobó el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LOS VITRALES**, para una superficie de 287,395.40 metros cuadrados, formada por 2-dos predios identificados con los números de expediente catastral 52-004-022, con superficie de 33,250.00 metros cuadrados y 52-007-068, con superficie de 254,145.403 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo **N° MU-061/2007**, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2007-dos mil siete, con número de oficio 1051-07-GARP/SEDUE, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la disminución de las unidades de viviendas, además de incorporar el área fuera de aprobación como Comercial, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL**; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

|                          |                   |                         |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Área Total:</b>       | <b>287,395.40</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Afectación C.N.A.:  | 3,078.19          | metros cuadrados        |
| Área C.F.E.:             | 4,401.92          | metros cuadrados        |
| Área Vial:               | 82,288.06         | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:        | 197,627.23        | metros cuadrados        |
| Área D. Paso Pluvial:    | 1,389.32          | metros cuadrados        |
| Área D. Paso Sanitario:  | 761.11            | metros cuadrados        |
| Área Municipal:          | 26,340.42         | metros cuadrados        |
| Área Vendible:           | 169,136.38        | metros cuadrados        |
| Área Habitacional:       | 144,610.50        | metros cuadrados        |
| Área Comercial:          | 24,525.88         | metros cuadrados        |
| Lotes Habitacionales:    | 421               |                         |
| Lotes Comerciales:       | 003               |                         |
| <b>N° Lotes Totales:</b> | <b>424</b>        |                         |

III. Así mismo, esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo **N° MR-062/2007**, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2007-dos mil siete, con número de oficio 1052-07-GARP/SEDUE, aprobó la



N° de Oficio: 1826/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-069/2015  
Asunto: Reducción de las Garantías

Modificación al Proyecto de Rasantes, consistente en la modificación de las cotas del proyecto de rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL**, para una superficie de 287,395.40 metros cuadrados. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° PE-149/2007, de fecha 13-trece de diciembre del 2007-dos mil siete, con número de oficio 2878-07-GARP/SEDUE, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL 1° SECTOR**, relativo a una superficie neta a desarrollar de **212,363.67 metros cuadrados**, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 287,395.40 metros cuadrados, el cual resulta de la suma de 5-cinco predios que se indican como sigue: 1. Con superficie de 14,401.53 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 52-004-022; 2. Con superficie de 13,653.11 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 52-004-040; 3. Con superficie de 1,008.22 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 52-004-041; 4. Con superficie de 4,187.14 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 52-004-042; y 5. Con superficie de 254,145.40 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 52-007-068; quedando con el cuadro de áreas como sigue:

| <b>Área Total Polígonos:</b>    | <b>287,395.40</b> | <b>metros cuadrados</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Área Fuera de Aprobación:       | 75,031.73         | metros cuadrados        |
| Área Neta:                      | 212,363.67        | metros cuadrados        |
| Área Afectación C.N.A.:         | 3,078.19          | metros cuadrados        |
| Área C.F.E.:                    | 4,478.65          | metros cuadrados        |
| Área de Transformadores C.F.E.: | 60.53             | metros cuadrados        |
| Área Vial:                      | 60,619.02         | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:               | 144,127.28        | metros cuadrados        |
| Área D. Paso Pluvial:           | 1,113.66          | metros cuadrados        |
| Área D. Paso Sanitario:         | 761.11            | metros cuadrados        |
| Área Municipal:                 | 18,582.64         | metros cuadrados        |
| Área Vendible:                  | 123,669.87        | metros cuadrados        |
| Área Habitacional:              | 99,143.99         | metros cuadrados        |
| Área Comercial:                 | 24,525.88         | metros cuadrados        |
| Lotes Habitacionales:           | 314               |                         |
| Lotes Comerciales:              | 003               |                         |
| <b>N° Lotes Totales:</b>        | <b>317</b>        |                         |

IV. Esta Autoridad, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° V-179/2007, de fecha 11-once de diciembre del 2007-dos mil siete, con número de oficio 2880-07-GARP/SEDUE, autorizó las Ventas, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL 1° SECTOR**, relativo a una superficie neta a desarrollar de **212,363.67 metros cuadrados**, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

| <b>Área Total Polígonos:</b>    | <b>287,395.40</b> | <b>metros cuadrados</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Área Fuera de Aprobación:       | 75,031.73         | metros cuadrados        |
| Área Neta:                      | 212,363.67        | metros cuadrados        |
| Área Afectación C.N.A.:         | 3,078.19          | metros cuadrados        |
| Área C.F.E.:                    | 4,478.65          | metros cuadrados        |
| Área de Transformadores C.F.E.: | 60.53             | metros cuadrados        |
| Área Vial:                      | 60,619.02         | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:               | 144,127.28        | metros cuadrados        |
| Área D. Paso Pluvial:           | 1,113.66          | metros cuadrados        |
| Área D. Paso Sanitario:         | 761.11            | metros cuadrados        |

|                          |            |                  |
|--------------------------|------------|------------------|
| Área Municipal:          | 18,582.64  | metros cuadrados |
| Área Vendible:           | 123,669.87 | metros cuadrados |
| Área Habitacional:       | 99,143.99  | metros cuadrados |
| Área Comercial:          | 24,525.88  | metros cuadrados |
| Lotes Habitacionales:    | 314        |                  |
| Lotes Comerciales:       | 003        |                  |
| <b>N° Lotes Totales:</b> | <b>317</b> |                  |

V. Que mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MEV-166/2008**, de fecha 12-doce de noviembre del 2008-dos mil ocho, con número de oficio 3557/2008/SEDUE, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo consistente en incorporar 3-tres casetas para vigilancia, ubicadas dentro de las áreas municipales A.M. 25, 26 y 27, así mismo, dividir el proyecto en 2-dos Etapas y la autorización de las Ventas. Cabe señalar que mediante el presente trámite el promovente adjuntó escrito de desistimiento del proyecto de Ventas, bajo el expediente administrativo N° V-179/2007, de fecha 11-once de diciembre del 2007-dos mil siete, manifestando no afectar a Terceros; para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL 1° y 2° ETAPA**, relativo a una superficie neta a desarrollar de **140,617.55 metros cuadrados**, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 287,395.40 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

**CUADRO DE AREAS POR ETAPAS**

|                                 | 1° ETAPA   | 2° ETAPA  | TOTAL      |
|---------------------------------|------------|-----------|------------|
| ÁREA TOTAL DE POLÍGONOS:        |            |           | 287,395.40 |
| ÁREA FUERA DE APROBACIÓN:       |            |           | 146,777.85 |
| ÁREA DE POLÍGONO POR ETAPA:     | 113,163.96 | 27,453.59 | 140,617.55 |
| ÁREA DE AFECTACIÓN C.N.A.:      | 1,058.73   | 0.00      | 1,058.73   |
| ÁREA DE AFECTACIÓN C.F.E.:      | 1,062.44   | 0.00      | 1,062.44   |
| ÁREA DE TRANSFORMADORES C.F.E.: | 27.11      | 6.75      | 33.86      |
| ÁREA NETA:                      | 111,015.68 | 27,446.84 | 138,462.52 |
| ÁREA VIAL:                      | 33,260.21  | 6,789.94  | 40,050.15  |
| ÁREA URBANIZABLE:               | 77,755.47  | 20,656.90 | 98,412.37  |
| ÁREA DERECHO DE PASO PLUVIAL:   | 1,104.57   | 9.09      | 1,113.66   |
| ÁREA DERECHO DE PASO SANITARIO: | 2,078.59   | 0.00      | 2,078.59   |
| ÁREA MUNICIPAL:                 | 6,679.58   | 4,500.88  | 11,180.46  |
| ÁREA VENDIBLE:                  | 67,892.73  | 16,146.93 | 84,039.66  |
| ÁREA HABITACIONAL:              | 43,366.85  | 16,146.93 | 59,513.78  |
| ÁREA COMERCIAL:                 | 24,525.88  | 0.00      | 24,525.88  |
| LOTES HABITACIONALES:           | 137        | 57        | 194        |
| LOTES COMERCIALES:              | 003        | 0         | 003        |
| LOTES TOTALES:                  | 140        | 57        | 197        |

Y en cumplimiento al artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de Los Asentamiento Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 858, volumen: 174, libro 147, sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

Es de señalar que dentro de dicho trámite se aceptó la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes, consistente en póliza de fianza N° **61897-0000**, expedida el día 20-veinte de noviembre del 2007-dos mil siete, por PRIMERO FIANZAS, S.A. DE C.V., en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$35,268,726.80 (TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS 80/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con autorización escrita de la Presidencia Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos



N° de Oficio: 1826/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-069/2015  
Asunto: Reducción de las Garantías

Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

VI. Así mismo, esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MEV-167/2008**, de fecha 12-doce de noviembre del 2008-dos mil ocho, con número de oficio 3558/2008/SEDUE, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo consistente en incorporar 01-una caseta para vigilancia, ubicada dentro del área municipal A.M. 28, así como la autorización de las Ventas; para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL 3° ETAPA**, relativo a una superficie neta a desarrollar de **71,746.12 metros cuadrados**, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 287,395.40 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

|                                   |                  |                         |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>Área de Polígono 3° Etapa:</b> | <b>71,746.12</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Afectación C.N.A.:           | 2,019.46         | metros cuadrados        |
| Área C.F.E.:                      | 3,416.21         | metros cuadrados        |
| Área de Transformadores C.F.E.:   | 26.67            | metros cuadrados        |
| Área Neta:                        | 66,283.78        | metros cuadrados        |
| Área Vial:                        | 19,176.39        | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:                 | 47,107.39        | metros cuadrados        |
| Área Derecho de Paso:             | 0.00             | metros cuadrados        |
| Área Municipal:                   | 7,477.18         | metros cuadrados        |
| Área Vendible:                    | 39,630.21        | metros cuadrados        |
| Área Habitacional:                | 39,630.21        | metros cuadrados        |
| Lotes Habitacionales:             | 120              |                         |
| <b>N° Lotes Totales:</b>          | <b>120</b>       |                         |

Es de señalar que dentro de dicho trámite se aceptó la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes, consistente en póliza de fianza N° **61897-0000**, expedida el día 20-veinte de noviembre del 2007-dos mil siete, por PRIMERO FIANZAS, S.A. DE C.V., en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$35,268,726.80 (TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS 80/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con autorización escrita de la Presidencia Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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 y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

VII. Que mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MEV-057/2009**, de fecha 04-cuatro de agosto del 2009-dos mil nueve, con número de oficio 2078/2008/SEDUE, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo consistente en dividir el Proyecto de Ventas en 3-tres etapas, además de incorporar 01-una caseta para vigilancia; para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL 3° ETAPA "A"**, relativo a una superficie neta a desarrollar de **10,476.72 metros cuadrados**, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 71,746.12 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

|                                        |                  |                         |
|----------------------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>Área de Polígono 3° Etapa:</b>      | <b>71,746.12</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Fuera de Aprobación 3° Etapa "B": | 49,313.57        | metros cuadrados        |
| Área Fuera de Aprobación 3° Etapa "C": | 11,949.08        | metros cuadrados        |
| Área de Transformadores C.F.E.:        | 6.75             | metros cuadrados        |
| <b>Área Neta 3° Etapa "A":</b>         | <b>10,476.72</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Vial:                             | 2,994.29         | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:                      | 7,482.43         | metros cuadrados        |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Área Municipal 3° Etapa "B" y "C": | 2,295.56   | metros cuadrados |
| Área Municipal 3° Etapa "A":       | 769.67     | metros cuadrados |
| Área Vendible:                     | 4,417.20   | metros cuadrados |
| Área Habitacional:                 | 4,417.20   | metros cuadrados |
| Lotes Habitacionales:              | 013        |                  |
| <b>N° Lotes Totales:</b>           | <b>013</b> |                  |

Y en cumplimiento al artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de Los Asentamiento Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 884, volumen: 174, libro 153, sección: Fraccionamiento Monterrey, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2009-dos mil nueve; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

VIII. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MEV-058/2009**, de fecha 04-cuatro de agosto del 2009-dos mil nueve, con número de oficio 2079/2008/SEDUE, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo consistente en dividir el Proyecto de Ventas en 3-tres etapas, además de incorporar 01-una caseta para vigilancia; para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL 3° ETAPA "B" y "C"**, relativo a la superficie solicitada de **61,262.65 metros cuadrados**; cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

|                                             |                  |                         |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>Área de Polígono 3° Etapa "B" y "C":</b> | <b>61,262.65</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área de Afectación C.N.A.:                  | 2,019.46         | metros cuadrados        |
| Área de Afectación C.F.E.:                  | 3,416.21         | metros cuadrados        |
| Área de Transformadores C.F.E.:             | 19.92            | metros cuadrados        |
| <b>Área Neta:</b>                           | <b>55,807.06</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Vial:                                  | 16,181.47        | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:                           | 39,625.59        | metros cuadrados        |
| Área Municipal para 1° Etapa:               | 3,758.26         | metros cuadrados        |
| Área Municipal 3° Etapa "B" y "C":          | 653.69           | metros cuadrados        |
| Área Vendible:                              | 35,213.64        | metros cuadrados        |
| Área Habitacional:                          | 35,213.64        | metros cuadrados        |
| Lotes Habitacionales:                       | 107              |                         |
| <b>N° Lotes Totales:</b>                    | <b>107</b>       |                         |

Y en cumplimiento al artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de Los Asentamiento Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 922, volumen: 174, libro 157, sección: Fraccionamiento Monterrey, de fecha 27-veintisiete de Julio de 2011-dos mil once; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

IX. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **TO-125/2008**, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2009-dos mil nueve, con número de oficio 697/2009/SEDUE, otorgó la Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL 1° ETAPA**, relativo a la superficie de 113,163.96 metros cuadrados; Es de señalar que en dicho trámite se liberó la garantía que sirvió para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento descrito, consistente en póliza de fianza N° **61897-0000**, expedida el día 20-veinte de noviembre del 2007-dos mil siete, por PRIMERO FIANZAS, S.A. DE C.V., en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$35,268,726.80 (TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESESNTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS 80/100 M.N.)**.

X. Escritos libres presentados por el promovente vinculados con expediente:



N° de Oficio: 1826/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-069/2015  
Asunto: Reducción de las Garantías

- o En fecha 09-nueve de marzo del 2010-dos mil diez, manifestó lo siguiente: *"Por medio del a presente le saludo y exhibimos la póliza de PRIMER OFIANZAS, S.A. DE C.V. en original N° 332150-0000, por la cantidad de \$6,376,872.20 (seis millones trescientos setenta y seis mil ochocientos setenta y dos pesos 20/100 M.N.), que fue solicitada mediante el documento fuente bajo el N° de oficio DIFR0387/2009, en fecha 30 de octubre del 2009; la cual dejo en garantía para los siguientes trámites:*

*Modificación del proyecto ejecutivo y la autorización del proyecto de ventas del fraccionamiento VALLES DEL CRISTAL 2DA. ETAPA que fue autorizado bajo el N° de oficio 3557/2008/SEDUE, con número de expediente MEV-166/2008, en fecha 12 de noviembre del 2008.*

*Modificación del proyecto ejecutivo y la autorización del proyecto de ventas del fraccionamiento VALLES DEL CRISTAL 3ERA. ETAPA "A" que fue autorizado bajo el N° de oficio 2078/2008/SEDUE, con número de expediente MEV-057/2009, en fecha 4 de agosto del 2009.*

*Lo anterior debido a la liberación de garantía bajo la póliza de fianza N° 61897-000 por la cantidad de \$35,268,726.80 (treinta y cinco millones doscientos sesenta y ocho mil setecientos veintiséis pesos 80/100 M.N.), expedida el día 20-veinte de noviembre del 2007-dos mil siete, que fue emitida bajo el trámite de Terminación de obra y Liberación de garantía, bajo el numero de oficio 697/2009/SEDUE, con el número de expediente TO-125/2008, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2009.*

*Adjunto a la presente póliza de fianza original, para garantizar las etapas mencionadas con anterioridad, así como planos de ventas y copia de los acuerdos antes mencionados...."*

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

- o *"En" fecha 17-diecisiete de Julio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente le solicito a Usted la reducción de garantías del fraccionamiento denominado Valles de Cristal 2do. Sector, debido a que el fraccionamiento presenta un considerable avance y además para sustituir la fianza con N° de Poliza N° 332150-0000, por la cantidad de \$6,376,872.20 (seis millones trescientos setenta y seis mil ochocientos setenta y dos pesos 20/100 M.N.) emitida por Primero Fianzas, S.A. de C.V.*

*Adjunto a la presente presupuesto de obra y avance de obra, para solicitarles una nueva fianza para este fraccionamiento..."*

- o En fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: *"Por medio de la presente la saludo y referente al trámite de Reducción de Garantías bajo el número de Expediente F-069/2015, para el fraccionamiento denominado VALLES DE CRISTAL 2da, ETAPA, donde por medio del oficio notificado el día 3 de agosto del presente año, mediante oficio N°1735/2015/DIFR/SEDUE, con fecha 28 de julio del 2015, nos solicitan una garantía , por la cual adjunto la Póliza de fianza N° 4438-00177-4 por la cantidad de \$244,866.69 doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos sesenta y seis pesos 69/100 MN) emitida por ASERTA AFIANZADORA, S.A. de C.V...."*

**XI. Que la Institución Fiduciaria denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO N° 851-00530, solicita la Reducción de las Garantías otorgadas para la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento citado, en relación al oficio N° DIFR0387/2009, de fecha 30 de octubre del 2009, emitido por esta Secretaría; garantía consistente en la póliza de fianza N°332150-0000, expedida el día 30-treinta de Octubre de 2010-dos mil diez, por PRIMERO FIANZAS, S.A. DE C.V., en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de**

Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L. por la cantidad de \$ **6,376,872.20 (SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 20/100)**; fianza presentada por el propio promovente mediante escrito presentado en fecha 09-nueve de Marzo del 2010-dos mil diez.

- XII. Que según inspección física de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento VALLES DE CRISTAL 2° ETAPA, presenta un avance de obra del 90.00%, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente dictaminó un costo por obra pendiente de \$204,055.58 (DOSCIENTOS CUATRO MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 58/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 231 fracción II y 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de \$244,866.69 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 69/100 M.N.); notificado a la C. Arq. Alicia Solís Carlos, Apoderado Especial de la persona moral, bajo el oficio N° 1735/2015/DIFR/SEDUE, en fecha 03-tres de Agosto del 2015-dos mil quince; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, la Institución Fiduciaria denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO N° 851-00530; exhibe póliza de fianza N° **4438-00177-4**, expedida el día 03-tres de Agosto del 2015-dos mil quince, por **Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$244,866.69 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 69/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 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.
- XIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3170000023257**, de fecha 17-dieciséis de Julio del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,100.85 (CUATRO MIL CIEN PESOS 85/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso f) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; relativos a este trámite.
- XIV. Que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, resulta procedente otorgar la **Reducción de Garantías**, con fundamento en el programa de obras presentado por el Promovente para cumplimiento y conclusiones de las obligaciones para las obras de urbanización faltantes, correspondientes al fraccionamiento **VALLES DE CRISTAL 2° ETAPA**, así como el avance de obra detectado mediante inspección física de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, realizada por personal adscrito a esta Secretaría.
- XV. 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, toda vez que se trata de un



N° de Oficio: 1826/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-069/2015  
Asunto: Reducción de las Garantías

fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1 fracción IV, 3, 7, 8, 9 Inciso B, 12 fracción XXI, 13, 148 fracción I, 151 fracciones III y IV, 218 fracción VII, 219 fracción IV, 231 fracción II, 237 fracciones I al VI, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 12 fracción III, 15 fracción I. "De Planeación y Administración" inciso D), y fracción II. "De Desarrollo Urbano", inciso L), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León,

### A C U E R D A

**PRIMERO:** Se le informa al C.P. Marcos Z. Cervantes Flores, en su carácter de apoderado legal de la Institución Fiduciaria denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO N° 851-00530**; que se le autoriza la **Reducción de las Garantías** para la terminación de las obras de Urbanización faltantes; del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **VALLES DE CRISTAL 2° ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **27,453.59 metros cuadrados**, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 254,145.403 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral **52-007-068**, predio al norte de la Carretera Nacional y colindante a la 1° Etapa del fraccionamiento Valles de Cristal, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Se autoriza la liberación total de la garantía otorgada por el promovente y presentada mediante escrito en fecha 09-nueve de Marzo del 2010-dos mil diez, consistente en la póliza de fianza N°332150-0000, expedida el día 30-treinta de Octubre de 2009-dos mil nueve, por **PRIMERO FIANZAS, S.A. DE C.V.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L. por la cantidad de **\$ 6,376,872.20 (SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 20/100)**.

**TERCERO:** Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo habitacional de Urbanización Inmediata denominado **VALLES DE CRISTAL 2° ETAPA**; consistente en la póliza de fianza N° **4438-00177-4**, expedida el día 03-tres de Agosto del 2015-dos mil quince, por **Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V.** en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. por la cantidad de **\$244,866.69 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 69/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., 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 y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

**CUARTO:** 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.

Palacio Municipal de Monterrey

9/10

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

**QUINTO:** 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 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.

**SEXTO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242, así como cumplir con todo aquel Lineamientos Urbanísticos señalado en las diversas etapas al emitirse los dictámenes técnicos descritos en el cuerpo de la presente resolución, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279 de Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SÉPTIMO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo urbano y Ecología de Monterrey, N.L.-----



**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**  
**LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**ARG. ADRIANA MORENO REYNA**  
**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS**  
**Y REGULARIZACIONES**

EMS/TV/NB/bash/AMR/vcg/dgrv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Alicia Solis Carlos siendo las 12:00 horas del día 01 del mes de SEP del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA \_\_\_\_\_

NOMBRE JULIO F. REYES

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA \_\_\_\_\_

NOMBRE Alicia Solis Carlos