



Nº de Oficio: 14511/SEDUE/2020  
Expediente Nº F-009/2020

Asunto: Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

### INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.; JAIME FERNANDO LOBEIRA CABELLERO, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V.; CARLOS FRANCISCO GARCÍA REYES, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA FLUVISOL, S.A DE C.V.; LIC. JAIME FERNANDO LOBEIRA CABALLERO, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.; FEDERICA VALDÉS CANALES, Y RUY ZAVALA DESCHAMPS, APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V.**  
Avenida Roberto Garza Sada N°130 Interior 502,  
Residencial Chipinque, San Pedro Garza García, N.L.  
Presentes. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de agosto del año 2020-dos mil veinte. -----  
**V I S T O** : El Expediente administrativo número **F-009/2020**, formado con motivo de la solicitud en fecha 27- veintisiete de abril de 2020-dos mil veinte, y al escrito de fecha 28-veintiocho de julio del mismo año, presentados por los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**; Jaime Fernando Lobeira Caballero en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V.**; Carlos Francisco García Reyes en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **FLUVISOL, S.A DE C.V.**; Lic. Jaime Fernando Lobeira Caballero en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada, **IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.**; Federica Valdés Canales y Ruy Zavala Deschamps, en su carácter de apoderados legales de la persona moral denominada **INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V.**; relativa a la aprobación del **Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas** de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ARBORETTO PRIVADA RESIDENCIAL** relativo a la superficie solicitada de **24,516.74 metros cuadrados** del predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-107**, colindante a la calle Vía Los Álamos, y Vía Los Encinos, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos



**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIII, LXXVIII, XCIV, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4., 169 fracciones V, VI y VII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 241 primer párrafo, 242 fracciones VI y VII, 243 fracciones V y VI, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II incluyendo el último párrafo, 271 fracciones V incisos a), b), c), d), e) y VI, 272 fracciones III y IV, 276 fracción I segundo y tercer párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII y 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones I, III y IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Los promoventes acreditan su **personalidad** mediante los siguientes documentos:

- Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, mediante Escritura 27,594-veintisiete mil quinientos noventa y cuatro, ante de del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Titular adscrito a la Notaría Pública N°113-ciento trece, con ejercicio en el Primero Registro Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**
- Jaime Fernando Lobeira Caballero, mediante Escritura 50,334-cincuenta mil trescientos treinta y cuatro, ante fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Titular de la Notaría Pública N°123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primero Registro Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó que le otorgó a su favor la persona moral denominada **LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V.**
- Carlos Francisco García Reyes, mediante Escritura 51,032-cien y un mil treinta y dos, ante fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Titular de la Notaría Pública N°123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primero Registro Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **FLUVISOL, S.A. DE C.V.**
- Lic. Jaime Fernando Lobeira Caballero, mediante Escritura 2,391-dos mil trescientos noventa y uno, ante fe del Lic. Patricio Enrique Chapa González, Notario Titular de la Notaría Pública N°46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primero Registro Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio de forma conjunta o separada, que le otorgó a su favor la persona moral denominada, **IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.**
- Sra. Federica Valdés Canales y Ruy Zavala Deschamps, mediante Escritura 16,269-dieciséis mil doscientos sesenta y nueve, ante fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Titular de la Notaría Pública N°75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primero Registro Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio Mancomunado, el cual deberá ser ejercido mancomunadamente por los apoderados, otorgado por **INVERSIONES CONTENPORANEAS, S.A. DE C.V.**





En tanto que la **propiedad** la acredita mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública N° 18,670-dieciocho mil seiscientos setenta, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 7475, Volumen: 297, Libro: 299, Sección: Propiedad, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2017-dos mil diecisiete y **b)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 11-once de octubre de 2019-dos mil diecinueve, ante la el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 113/244500/19-ciento trece diagonal doscientos cuarenta y cuatro mil quinientos diagonal diecinueve, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 7322, Volumen: 121, Libro: 147 Sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 11-once de noviembre de 2019-dos mil diecinueve.

- III. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, los solicitantes presentaron en fecha 27-veintisiete de abril de 2020-dos mil veinte, escrito de fecha 18-dieciocho de febrero de 2020-dos mil veinte, signado por la Lic. Ivette Guadalupe García Álvarez, en representación de Banco Base, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Base, en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Cuenta Corriente con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que consta en Escritura Pública N° 19,356 de fecha 13 de septiembre de 2018, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Martínez González, Notario Público N° 75, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral den el Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3516, Volumen: 192, Libro: 141 Sección Gravamen, Monterrey, de fecha 16-dieciséis de octubre de 2018-dos mil dieciocho. y a su vez también hace referencia a Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en el Lugar y Grado que corresponda, que consta en Escritura Pública N° 20,563 de fecha 18 de febrero de 2019, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Martínez González, Notario Público N° 75, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral den el Estado de Nuevo León, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 708, Volumen 194, Libro 29, Sección Gravámenes, Unidad Monterrey, de fecha 05 de marzo de 2019. (De las cuales anexa copias), señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, el inmueble objeto de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiesta:

*"...Ahora bien y en virtud de la solicitud realizada por ustedes en fecha 18 (dieciocho) de Febrero del 2020 (Dos mil veinte), me permito manifestar que no tenemos inconveniente alguno en otorgar Anuencia para los GARANTES HIPOTECARIOS, realicen las cuestiones correspondientes a fin de que se tramiten la lotificación, rectificación de Medidas, las licencias, autorizaciones y planos de licencias de Uso de suelo, Uso de Edificación, Licencias de Edificación, así como la Factibilidad y las conexiones a los servicios públicos, Subdivisiones, Licencias de Construcción, Proyectos Ejecutivos y permisos para el Proyecto de Ventas y se inscriban dichos actos en el Registro Público de la Propiedad..." (el subrayado es nuestro); documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen, de acuerdo a lo dispuesto por el artículos 252 Fracción VI y 254 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 147 fracción II y 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*



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

- a) En fecha 19-diecinueve de octubre del 2018-dos mil dieciocho, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-027/2018**, bajo el oficio N° 8549/SEDUE/2018, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado ARBORETTO; relativo a la superficie solicitada de 24,622.584 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 52-007-107.
- b) En fecha 09-nueve de mayo del 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-052/2018**, bajo el oficio N° 10397/SEDUE/2019, aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado ARBORETTO PRIVADA RESIDENCIAL; relativo a la superficie solicitada de 24,622.584 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 52-007-107; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Polígono General:</b>	<b>24,622.584</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	7,556.022	metros cuadrados
Área Urbanizable:	17,066.562	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y, Agua y Drenaje Sanitario	204.828	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	2,606.995	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	14,254.739	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes Habitacionales:</b>	<b>036</b>	

- c) En fecha 21-veintiuno de febrero del 2020-dos mil veinte, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 13402/SEDUE/2020, bajo el expediente administrativo N° **F-046/2019**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la rectificación de medidas al cual fue sometido el predio y los cambios que se generan al cuadro de áreas general, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado ARBORETTO PRIVADA RESIDENCIAL; relativo a la superficie solicitada de **24,516.74** metros cuadrados del predio identificado bajo con el número de expediente catastral **52-007-107**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Polígono General:</b>	<b>24,516.740</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	7,550.239	metros cuadrados
Área Urbanizable:	16,966.501	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y, Agua y Drenaje Sanitario	204.607	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	2,583.063	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	14,178.831	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes Habitacionales:</b>	<b>036</b>	





V. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

- 1. ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, indicó que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.
- 2. DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020", serán señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la **densidad de Crecimiento Controlado (CC)** en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de viviendas por hectárea; para predios con pendiente del 15.01 hasta el 30.00%, la densidad será de 8 unidades de viviendas por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 hasta el 45.00%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45.00%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. Por lo que los promoventes por conducto de su apoderado legal presentaron dentro del trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado en fecha 21-veintiuno de febrero de 2020-dos mil veinte, bajo el expediente administrativo N° F-046/2019, plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el perito responsable el Ing. Isidro Maldonado Flores con Cédula Profesional N° 1887524, de la cual se anexa copia. En donde se determina que la superficie de 24,031.528 metros cuadrados, están dentro del rango de pendientes de 0 al 15.00%, resultando 36.04 viviendas; la superficie de 385.212 metros cuadrados, está dentro del rango del 15.01 al 30.00%, resultando 0.30 viviendas y la superficie de 100.00 metros cuadrados, está dentro del rango del 30.01 al 45.00%, resultando 0.04 viviendas, siendo la superficie a desarrollar de 2.415674 hectáreas, resultando un total de 36.04 viviendas; el proyecto presenta 36 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo ésta la cantidad máxima de viviendas permitidas.
- 3. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.** - Se requiere un área municipal de 2,410,401 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 14,178.931 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 2,410.401 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (36 viviendas, siendo un área municipal requerida de 792.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 2,583.063 metros cuadrados.

VI. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por

incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **28691140**, de fecha 08-ocho de agosto de 2019-dos mil diecinueve, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 14,254.73 metros cuadrados, más 123.429 metros cuadrados (Caseta de Vigilancia)
- b) Energía eléctrica: copia del recibo con número de referencia: 42829911182324882214 de fecha 09-nueve de julio de 2019-dos mil diecinueve, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-034/2019**, de 09-nueve de julio de 2019-dos mil diecinueve, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° **DIPV/0642/2019**, de fecha 09-nueve de agosto de 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León; en el que señala: ***"...Esta Agencia Estatal de Transporte expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."*** Cabe mencionar para la autorización de las diversas etapas del fraccionamiento en mención aplica tanto la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, como al Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado ARBORETTO PRIVADA RESIDENCIAL, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **2872298**, de fecha 16-dieciséis de agosto de 2019-dos mil diecinueve, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa de Fraccionar u Urbanizar el Suelo y la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número DIPV/01152/2018, de fecha 19-diecinueve de abril de 2018-dos mil diecisiete, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.





- VII. Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y al artículo 143 de la misma Ley, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; los promoventes presentaron copia de factura electrónica oficial con N° H 799 expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 01-primer de agosto de 2019-dos mil diecinueve, por la cantidad de \$60,832.80 (SESENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 80/100 M. N.), por concepto de aportación por equipamiento educativo derivado del proyecto "Arboretto Privada Residencial".
- VIII. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, con la distribución de áreas siguiente:

<b>Polígono General:</b>	<b>24,516.740</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	7,550.239	metros cuadrados
Área Urbanizable:	16,966.501	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y, Agua y Drenaje Sanitario	204.607	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	2,583.063	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	14,178.831	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes Habitacionales:</b>	<b>036</b>	

- IX. Que en fecha 30-treinta de abril de 2020-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; Observaciones: se realizó la inspección a fin de constar la situación actual del predio; Preliminares: se realizaron trabajos de desmonte y terracerías, Terracerías en Vialidad: ya se realizaron las terracerías y ya existen definidas las vialidades; Drenaje Sanitario: ya se trabaja en la habilitación del servicio; Drenaje Pluvial: No existe boca tormentas en el sector el tratamiento de estas se dará por gravedad hacia afuera del sector; Agua Potable: se trabaja en la habilitación del servicio, Res de Gas Natural: se trabaja en la habilitación del servicio; Pavimentación: se trabaja en la habilitación del mismo (frente al área municipal existe un árbol sobre la carpeta); Guarniciones: se trabaja en la habilitación del mismo; Red Eléctrica: se trabaja en la habilitación del mismo; Alumbrado Público: se trabaja en la habilitación del mismo; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: se trabaja en la habilitación del mismo; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: se inicia con la colocación del mismo; Red de Telefonía y Televisión por cable: se inicia con la introducción del mismo; Uso de Suelo del Área Colindante: noreste con baldíos, suroeste con áreas habitacionales, al sur este con áreas habitacionales, nor oeste áreas habitacionales; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): solo el área municipal 1 es área verde y área común del sector, el resto de los lotes están baldíos; Sección de Vialidades colindantes al Predio: la calle Vía Álamos con una sección: junto a la barda del fracc. Una banqueta de 1.80mts, un área sin pavimento con 2.40mts, una sección de carpeta de 5.70mts y una banqueta de 1.50mts; Esguimientos Naturales y/o Arroyos: no se aprecian esguimientos sobre o en algún costado del predio; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el sector ya está impactado; Banquetas y Circulación para personas con discapacidad diferentes y Bicicletas: si existen



rampas en las esquinas donde existen banquetas, pero no están señalizadas; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aún se trabaja en la colocación de los mismos.

- X. Que según inspección física de fecha 30-treinta de abril de 2020-dos mil veinte, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **ARBORETTO PRIVADA RESIDENCIAL**, presenta 19.68% de avances de obras de urbanización, 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 los propios promoventes, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$9,031,990.28 (NUEVE MILLONES TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS 28/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley 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 **\$10,838,388.34 (DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 34/100 M.N.)**, notificado en fecha 23-veintitres de julio de 2020-dos mil veinte, al C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego apoderado legal de la persona moral denominada IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., Jaime Fernando Lobeira Caballero, apoderado legal de las personas morales denominadas LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V., IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.; Carlos Francisco García Reyes, apoderado legal de la persona moral denominada FLUVISOL, S.A. DE C.V.; Federica Valdés Canales, Y Ruy Zavala Deschamps, apoderados legales de la persona moral denominada INVERSIONES CONTENPORANEAS, S.A. DE C.V.; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de julio de 2020-dos mil veinte, los promoventes exhiben póliza de fianza N° 1221-01891-5, expedida el día 24-veinticuatro de julio de 2020-dos mil veinte, por **ASEGURADORA 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 **\$10,838,388.34 (DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 34/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.
- XI. Las personas morales denominadas, **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V., FLUVISOL, S.A. DE C.V., IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V., e INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; exponen que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.
- XII. Las personas morales denominadas, **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V., FLUVISOL, S.A. DE C.V., IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V., e INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A.**





**DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**XIII.** Que al presente expediente se acompañan copias de los recibos oficiales con Folio N° **346000062689**, de fecha 30-treinta de julio de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$279,940.15 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS 15/100 M.N.)**, es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$349,925.20 (TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS 20/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año en curso; correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso c) número 1 letra C e inciso d), y fracción VIII y 55 inciso a), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos.

- Proyecto Ejecutivo por 14,178.831 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de **\$295,628.63 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 63/100 M.N.)** por lotes con superficie mayor a 300.00 metros cuadrados.
- Autorización de Ventas, la cantidad de **\$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.)**
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de **\$39,700.73 (TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS 73/100 M.N.)**; por lotes con superficie promedio mayor de 250.00 metros cuadrados.
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de **\$304.08 (TRESCIENTOS CUATRO PESOS 08/100 M.N.)**.

**XIV.** Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización, del fraccionamiento, así como **la Autorización de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **ARBORETTO PRIVADA RESIDENCIAL**.

9/20



**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se aprueba el **Proyecto Ejecutivo y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga** a las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V., FLUVISOL, S.A. DE C.V., IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V. e INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Ventas** de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ARBORETTO PRIVADA RESIDENCIAL** relativo a la superficie solicitada de **24,516.74 metros cuadrados** identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-107**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

<b>Polígono General:</b>	<b>24,516.740</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Área Vial:	7,550.239	metros cuadrados
Área Urbanizable:	16,966.501	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y, Agua y Drenaje Sanitario:	204.607	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	2,583.063	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	14,178.831	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes Habitacionales:</b>	<b>036</b>	

Y en cumplimiento de los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** El desarrollador, (en este caso las personas morales denominadas , **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V., FLUVISOL, S.A. DE C.V., IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V., INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V.**) están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **24-veinticuatro meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.





**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 299/18, de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2018-dos mil dieciocho.

**Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 299/18, de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2018-dos mil dieciocho. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 0216/2019, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 18-dieciocho de julio de 2019-dos mil diecinueve, por un área vendible de 14,254.73 metros cuadrados, destinada para uso habitacional residencial (36 lotes) para el fraccionamiento denominado ARBORETTO PRIVADA RESIDENCIAL; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Es menester señalar que del Convenio de aportación para obras de infraestructura, descrito en el párrafo que antecede, que fuera aportado por el propio promovente, se desprende la obligación que tienen el desarrollador de formalizar los convenios necesarios respecto a las servidumbres de paso, a fin de tramitar y escriturar los derechos de propiedad a favor de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., sin costo alguno para la referida dependencia, obligación que se establece tanto en el apartado de Declaraciones, fracción III, punto III.2, así como la Cláusula Sexta del referido convenio; por lo que para el trámite de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, deberá acreditar fehacientemente haber cumplido con la obligación en comento.

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 09-nueve de julio de 2019-dos mil diecinueve, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento ARBORETTO; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-034/2019, de fecha 09-nueve de julio de 2019-dos mil diecinueve, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red de Gas Natural:** Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 15-quince de marzo de 2018-dos mil dieciocho; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica – Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 091/2020, de fecha 22-veintidos de junio de 2020-dos mil veinte; en el cual se considera Factible, y se informa que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por el propio promovente; plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas, plano de Modificación al Proyecto Urbanístico (Exp. F-049/2019), Plano de Rasantes (Exp. F-052/2018) así como plano de Drenaje Pluvial (Ing. Heber Omar López, con Ced. Prof. N°. 10453239); por lo que se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

11/20



**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



- El desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- El desarrollador deberá aportar todos los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

**Elementos urbanos de uso público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos: elaborado por la empresa LAYEN LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., de fecha 30-treinta de marzo 2020-dos mil veinte, signado por el Ing. Javier González Murillo, con Cédula Profesional N° 145319, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 30-treinta de marzo de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "*...misma que se hace responsable por los resultados entregados del estudio de mecánica de suelos efectuado para el proyecto fraccionamiento los cristales esto en el municipio de monterrey nuevo león...*"
- Estudio de riesgo Geológico: elaborado por la empresa LAYEN LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., de fecha 30-treinta de marzo 2020-dos mil veinte, signado por el Ing. Javier González Murillo, con Cédula Profesional N° 145319, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 28-veintiocho de marzo de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "*...Nos permitimos presentar a su atenta consideración los resultados obtenidos del Estudio de Riesgo Geológico Efectuado por la empresa Laboratorio y Ensaye S.A. de C.V. misma que se hace*"





responsable por los resultados entregados del estudio de riesgo geológico efectuado para el fraccionamiento..."

- **Estudio Geotécnico:** elaborado por la empresa LAYEN LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., de fecha 30-treinta de marzo 2020-dos mil veinte, signado por el Ing. Javier González Murillo, con Cédula Profesional N° 145319, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 30-treinta de marzo 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: *"...Nos permitimos presentar a su atenta consideración los resultados obtenidos del Estudio GEOTÉCNICO Efectuado por la empresa LABORATORIO Y ENSAYE S.A. DE C.V. misma que se hace responsable por los resultados entregados del estudio de mecánica de suelos efectuado para el proyecto fraccionamiento..."*
- **Diseño de Pavimento,** elaborado por la empresa GEO LAB DEL NORTE, de fecha 03-tres de marzo 2020-dos mil veinte, signado por el Ing. Fidel Martínez Martínez, con Cédula Profesional N° 6432956, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 28-veintiocho de febrero 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: *"...Por medio de la presente, manifiesto a la secretaría a su cargo, se Responsable del DISEÑO DE PAVIMENTOS de la vialidad interna elaborado en el predio en el cual se tiene proyectado la realización de la obra identificada con Fracc. Arboretto Privada Residencial..."*
- **Certificado N° L.C. 019, Renovación: 01,** con vigencia: 28/09/2019 al 28/09/2022; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- **Certificado N° PRC 020** vigencia: 2018/03/16 al 2021/03/16, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al C. Ing. Fidel Martínez Martínez, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
  - Carpeta de concreto asfáltico con espesor de 4.00 centímetros.
  - Base (Caliza triturada) con espesor de 15.00 centímetros.
  - Sub-Rasante con espesor de 20.00 centímetros.
  - Terraplén en caso de que se requiera.
  - Terreno compactado al 90% de su MVSM con 20 centímetros.

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el



artículo 208 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
  - Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, acompañado del Certificado N° PRC 019 con vigencia 2018/03/16 al 2021/03/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de la Validación Técnica del Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible del proyecto de Vialidad Interna del fraccionamiento Los Ébanos entre Vía los Álamos y vía Los Encinos, de fecha 06-seis de julio de 2020-dos mil veinte, donde manifiesta lo que sigue: *"...Dado lo anterior, me permito Validar Técnicamente la estructura de pavimento, ya que los informes cumplen con lo estipulado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales..."*

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto  $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , perfil tipo pecho de paloma.

**Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 208 fracciones VII y XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/DIMU/1113/2019, de fecha 08-ocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la revisión a el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento: ARBORETTO Ubicado en la zona huajuco del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."*; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, de la Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° DIVYM/FRP/012/VI/2020, con fecha del 08-ocho de junio de 2020-dos mil veinte; el cual señala lo siguiente: *"...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de Señalamiento Vial y Nomenclatura, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología de este Municipio..."*.





**Vialidad:** De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/223/2020, con fecha 08-ocho de mayo de 2020-dos mil veinte, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- Coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección que forman la Carretera Nacional y el Camino al Barro.
- Garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas la vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León

**Casetas de vigilancia:** Ubicada dentro del áreas municipal identificada como A. PAL 3; y deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la inscripción de los planos autorizados al efecto, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, se tendrán por cedidas, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, cuya recepción se verificará una vez que se apruebe la Municipalización del fraccionamiento que nos ocupa, por constituir obra de urbanización; c) En la Caseta de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.**

**Control de Erosión:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**Bomberos:** Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio N° IR19-304, con fecha del 20-veinte de junio de 2019-dos mil diecinueve.



**Geología:** De acuerdo a la opinión técnica geológica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G051/2020, de fecha 27-veintisiete de mayo de 2020-dos mil veinte, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el antecedente con No. de Oficio: 10397/SEDUE/2019 y los estudio presentados por el propio promovente, el Estudio de Mecánica de Suelos, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos.

- 1) De acuerdo al Estudio Geotécnico firmado por el Ing. Mario Álvarez Aguilar con No. de Cédula Profesional: 5868268, se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad de 3.50cm. en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. Los materiales encontrados deberán cumplir con las especificaciones de la SCT.
- 2) Con base en el Diseño de Pavimentos flexible elaborado por el Ing. Fidel Martínez Martínez con No. de Cédula Profesional: 6432956, se encontró lo siguiente: carpeta asfáltica: 4.00cm., base hidráulica: 15.00cm., subrasante: 20.00cm., Terreno natural: 20.00cm. Se deberán seguir las recomendaciones dadas en este reporte.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría; mediante oficio N° 1289/20-DIEC/SEDUE, de fecha 03-tres de junio de 2020-dos mil veinte, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

Considerando el **Proyecto de Habilidadación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "**ARBORETO PRIVADA RESIDENCIAL**", condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

**1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:**

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) **La plantación de 26-veintiseis árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.





- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

**Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:**

El área municipal (03) se habilitará como caseta de vigilancia y las áreas municipales (01, 02 y 04) se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **26-veintiseis árboles nativos**.

- 2. La plantación de **36-treinta y seis árboles nativos**, 01-un árbol nativo de la región, en la acera frontal de cada lote vendible, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega; que contemple las especies nativas: **Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama**. Deberán ser de **2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros** de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- 3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: **fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**
- 4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
- 5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
- 6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- 7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
- 8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

**CUARTO:** Se deberán atender las recomendaciones señaladas en cada uno de los estudios técnicos aportados por los propios promoventes.

**QUINTO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego en su carácter de apoderado



legal de la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**; Jaime Fernando Lobeira Caballero en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **LTIC INMUEBLES, S.A. DE C.V.**; Carlos Francisco García Reyes en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **FLUVISOL, S.A. DE C.V.**; Jaime Fernando Lobeira Caballero en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada, **IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.**; Federica Valdes Canales y Ruy Zavala Deschamps, en su carácter de apoderados legales de la persona moral denominada **INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V.**; y el Ing. Isidro Flores Maldonado, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 1887524; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V., FLUVISOL, S.A. DE C.V., IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V., INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V.**; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 1-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **ARBORETO PRIVADA RESIDENCIAL**; consistente en la póliza de fianza N° **1221-01891-5**, expedida el día 24-veinticuatro de julio de 2020-dos mil veinte, por **ASEGURADORA 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 **\$10,838,388.34 (DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 34/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266, y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

**SEPTIMO:** Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

**OCTAVO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

**NOVENO:** Se hace del conocimiento a las personas morales denominadas , **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., LTC INMUEBLES, S.A. DE C.V., FLUVISOL, S.A. DE C.V., IDEO BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V., INVERSIONES**





**CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que para dar cumplimiento a los Artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; **Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L.**, debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

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

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

**DUODÉCIMO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**DECIMOTERCERO:** El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMOCUARTO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

19/20



**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



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



*[Handwritten signature in blue ink]*

**LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

VCG/ACG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Eder Alberto/Austin Tristan Muñiz siendo las 11:03 horas del día 07 del mes de Agosto del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Alexis Arturo Meléndez Rivera</u>	NOMBRE <u>EDER ALBERTO/AUSTIN TRISTAN MUÑIZ</u>
FIRMA <u>Allex</u>	FIRMA <u>[Signature]</u>