



Nº de Oficio: 15194/SEDUE/2020
Expediente Nº: F-016/2020
Asunto: Proyecto Urbanístico
y Plano de Rasantes

INSTRUCTIVO

**A LA C. ARQ. MIRNA PEÑA GARZA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA BANCO REGIONAL S.A. INSTIRUCION DE BANCA MULTIPLE,
BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060**
Avenida Miguel Hidalgo Nº 526 Nte., Colonia Centro,
San Pedro Garzà García, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-016/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de junio de 2020-dos mil veinte, y al escrito de fecha 20-veinte de Octubre de 2020-dos mil veinte, presentados por la C. Arq. Mirna Peña Garza, en su carácter de Apoderada Legal de la persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTIRUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060**, mediante el cual solicita las autorizaciones del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MONTELLAN**; relativo a la superficie solicitada de **106,622.895 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el expediente catastral **52-006-278**; colindante a la Carretera Nacional y al poniente del fraccionamientos Valles de Cristal, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

C O N S I D E R A N D O

- I. Que esta 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 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, XCIV, 6, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso b) y c) numeral 5, 169 fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y II, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 256, 257 fracciones IV y V 258 fracciones III y IV, 260, 264 fracciones I al XI, 266 fracciones I a la III, 286 fracciones III incisos a), b) y c) y IV, 291 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con lo establecido por los 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 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal Monterrey, Nuevo León.
- II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública Número 36,486-treinta y seis mil cuatrocientos ochenta y seis de fecha 28- veintiocho de octubre de 2020-dos mil veinte, ante el Licenciado José Enrique Guzmán Quiroga, Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, de la cual es Titular el Licenciado Adrián



Cantú Garza con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, el cual contiene Poder Especial para Actos de Administración que le fue otorgado por la persona moral denominada Inmobiliaria el Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso No. 851-02060; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Publica N° 20,942-veinte mil novecientos cuarenta y dos, de fecha 20-veinte de mayo de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular N° 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 6174, Volumen 306, Libro 247, Sección Propiedad, de fecha 14-catorce de octubre de 2020-dos mil veinte.

- III. Que la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-031/2019**, bajo el oficio N° 14006/SEDUE/2019, de fecha 01-primeros de junio de 2019-dos mil diecinueve, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de 106,622.895 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-006-278.
- IV. De conformidad con la autorización descrita en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumpla con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:
1. **ZONIFICACION:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio que nos ocupa, se ubicada en una zona clasificada como Subcentro Urbano (**SCU-Los Cristales**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar **solicitado se estima permitido; por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**
 2. **DENSIDAD:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad **D-5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea; siendo una superficie neta a desarrollar de 10.6622895 hectáreas, lo que permite un máximo de 447 viviendas, el proyecto presenta 359 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
 3. **ÁREAS PÚBLICAS:** Se requiere un área municipal de 8,135.192 metros cuadrados como lo establece el artículo 210 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 47,854.069 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (359 viviendas, siendo un área municipal requerida de 7,898.000 metros cuadrados) y cede una superficie de 8,500.524 metros cuadrados. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 211 fracciones I al V y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 210 fracción I y 215 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado. Cabe señalar que las áreas municipales identificadas con los números 15 y 16 con superficie total de 7,127.560 metros cuadrados serán zonas de preservación de vegetación nativa conservando su estado natural, por lo tanto, no se contabilizará como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores.
- V. Se satisfacen los requisitos indicados en los artículos 213 fracción XI y artículo 264 fracciones IX y X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **además** que el promovente presentó lo siguiente:





- Oficio N° **SADM-DG/SP-0061-19**, de fecha 14-catorce de agosto de 2019-dos mil diecinueve, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

AGUA POTABLE:

- a. Construcción de tanque de almacenamiento con capacidad de 1,000 m³, en el cual deberá de quedar alojado sobre un predio con área de reserva que permita una ampliación futura de 1,000m³
- b. Instalación de 450 metros de tubería en diámetro de 0.61 m (24")
- c. Instalación de 400 metros de tubería en diámetro de 0.46 m (18")
- d. Instalación de 1,300 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12")

DRENAJE SANITARIO:

- a. Instalación de 500 metros de tubería en diámetro de 0.25 m (10") con junta hermética.
- b. Participar en forma proporcional con las obras de la ampliación del Colector La Chueca.

OBLIGACIONES INMOBILIARIAS:

- a. Respetar los derechos de paso del acueducto existente en el predio con un ancho mínimo de 8 metros por cada lado del tubo.

- Oficio N° **SADM-ING-0668-2020**, de fecha 23-veintitres de abril de 2020-dos mil veinte, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en cuanto a la Factibilidad de Drenaje Pluvial, indicando lo siguiente:

"Se autoriza la factibilidad pluvial de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitido por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez, perito responsable de la Empresa GeyCo, Cedula Profesional 1792518.

- o *El solicitante deberá realizar las obras con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que se ha presentado a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión*
- o *Realizar el diseño hidrológico de plataformas para desplantes de viviendas y presentarlo ante esta Institución para su revisión..."*

- Oficio **DIE-375/2020**, de fecha 29-veintinueve de octubre de 2020-dos mil veinte; otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente respecto de la factibilidad del servicio de energía eléctrica.

- Oficio **AET-DIPV/675/2017** de fecha 29 de agosto de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia de Transporte y Vialidad, mediante el cual informa que respecto a los predios identificados con los números de expediente catastral 52-006-077 y 52-006-278 cuentan con un antecedente vigente otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, contenida bajo el Oficio N° **DIPV/057/2012**, de fecha 07-siete de mayo de 2012-dos mil doce, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo Habitacional tipo residencial, al poniente del km 262 de la Carretera Nacional, en el terreno donde se encontraba anteriormente el Parque de Diversiones Mundo de Adiveras en la Ex comunidad Los Cristales en el Municipio de Monterrey; en el que se indicaron las acciones a realizar:



- *"Se analice con las autoridades municipales correspondientes la habilitación de un acceso libre ya sea por la calle ubicada en la parte sur del proyecto o alguna vialidad perimetral dentro del fraccionamiento que garantice la comunicación con futuros desarrollos que puedan requerir el servicio de transporte urbano.*
- *Reservar el espacio para una bahía que pueda ser equipada con parabus sobre la Carretera Nacional frente al fraccionamiento en proyecto para uso del transporte público, que cumpla las disposiciones o normativas de accesos que para este efecto marque la Secretaría de Comunicaciones y Transportes por tratarse de una vía de comunicación Federal.*
- *Presentar el proyecto geométrico de conectividad con la vía federal aprobado por las autoridades federales correspondientes.*
- *En los planos que presente en todos los trámites relacionados con el proyecto deberán agregar una nota que indique "Vialidad con circulación del transporte público" sobre la calle que se destine para comunicar futuros desarrollos habitacionales, además de agregar el texto de "Espacio reservado para parada de transporte público" en el punto ya referido sobre la ubicación de la bahía."*

VI. Que el promovente presenta ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 0786/SPMARN-IA/20, de fecha 03-tres de marzo de 2020-dos mil veinte, consistente en la urbanización de un fraccionamiento Habitacional correspondiente a una superficie de 106,622.895 metros cuadrados.

VII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha agosto 2020-dos mil veinte, elaborado por GEYCO, Geohidrología, Hidráulica, Calculo Estructural y Apoyo Topográfico, signado por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez con Cedula Profesional N° 1465488, del cual presenta Carta Responsiva de fecha agosto 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: *"...El estudio se elaboró con la finalidad de definir la manera en que puede drenar el predio donde se ubicara el fraccionamiento. De acuerdo con el Atlas de Riesgo del estado de Nuevo León el predio No se localiza en un área de Riesgo, ya que de acuerdo al este, se muestra que en el predio no se presentan riesgos de inundación que afecten directamente. Con base en la superficie del terreno natural se procedió a definir direcciones y densidades de flujo o escurrimientos y a delimitar los partes aguas de las subcuentas en estudio... Lo anterior nos permite dictaminar que, siguiendo las recomendaciones, No existe Riesgo Hidrológico par ale Proyecto Ni su Entorno..."* (el subrayado es nuestro)
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha octubre 2019-dos mil diecinueve, siendo el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental la Bio. San Juana García Gómez, Cedula Profesional N° 6246057 y Registro SPMARN/PSA/IAR/0109/2018.
- Estudio de Impacto Vial y Movilidad de fecha octubre 2019-dos mil diecinueve, elaborado por EIVIAL Estudios de Ingeniera, signado por el Ing. Juan Treviño Gonzalez, Cedula Profesional N° 1835662, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 07-siete de octubre de 2019-dos mil diecinueve, la cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio del presente yo Juan Treviño Gonzalez, Ingeniero Civil con cedula profesional 876558, me hago responsable e todo el contenido del presente Estudio de Movilidad, donde se analiza la generación de los viajes y el impacto que traerá el Proyecto de Fraccionamiento Unifamiliar y Multifamiliar, ... Siendo INMOBILIARIA EL CONVENTO DE SANTIAGO, S.A. de C.V. titular y responsable del proyecto..."*
- Estudio Geofísico elaborado por Instituto de Ingeniería Civil, Facultad de Ingeniería Civil, UANL, signado por el Dr. Juan Manuel Rodriguez Martínez, Cedula Profesional N° 433849, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 13- de febrero de 2020-dos mil veinte, la cual manifiesta lo que sigue: *"...De acuerdo a los resultados del estudio el riesgo geofísico, se concluye que no existe riesgo en la zona, donde se presente a construcción lo*



anterior se garantiza; si se toman las medidas de seguridad y seguimiento de los procesos constructivos y recomendaciones que se enlistan dentro del documento... Así mismo, manifiesto ajo protesta decir verdad que el estudio se ha realizado; con el ejemplo de estudios de mecánica de suelos y geología que en este momento es vigente y sancionada por las autoridades de la materia, tanto municipales, estatales y federales... (el subrayado es nuestro)

- Estudio Geológico elaborado por GeyCo Geohidrología, Hidrología Hidráulica, Calculo Estructural y Apoyo Topográfico, signado por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez, Cedula Profesional N° 518012, del cual presenta Carta Responsiva de fecha Agosto 2020-dos mil veinte, la cual manifiesta lo que sigue: "En atención a su solicitud de presentar un Dictamen de Seguridad en lo referente a un Estudio Geológico me permito informarle que nuestra empresa... realizo un Reconocimiento de campo y Análisis técnico,... cuyo resultado nos indica que de acuerdo al Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, vinculado con el fraccionamiento, inicialmente se presentaron algunos riesgos por inestabilidad, sin embargo al realizar la visita a campo se observó que los taludes estaban formados por rocas tipo lutitas las que se apilaron en echados y estos a su vez formaron una cierta inclinación, la cual corresponde a un ángulo de 85°, el cual al ser un ángulo muy cercano a los 90°, el talud es estable y capaz de contener el material de rellano sobre él. Es por esto que, se concluye que No se presentan Riesgos por Susceptibilidad por Volteo, Susceptibilidad por Falla Plana, Susceptibilidad Total y Riesgo Geológico, en la totalidad del predio... Lo anterior nos permite dictaminar que No existe Riesgo Geológico para el Proyecto Ni su entorno..."

VIII. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;" por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la opinión de la zona que se encuentra el predio y en su caso del Dictamen de las Medidas de Mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, referente al predio con superficie total de **106,622.895 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral 52-006-278, colindante a la Carretera Nacional y al poniente del fraccionamiento Valles de Cristal, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación.

IX. Que mediante oficio N° 273/SDU/2020 de fecha 21 de julio de 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue:

"Que una vez analizada y evaluada toda la información recibida al respecto "Estudio Geológico y Estudio Hidrológico" elaborados por la empresa GeyCo Geohidrología, Hidrología, Calculo Estructural y apoyo topográfico con fecha de mayo de 2020, signado por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez con Cedula Profesional N° 1465488 y 518012; así mismo el "Estudio Geofísico" elaborado por el Instituto de Ingeniería Civil de la UANL con fecha febrero del 2020, signado por el Dr. Juan Manuel Rodriguez Martínez con Cedula Profesional N° 433849; plano de proyecto urbanístico, plano de rasantes y plano de pendientes. Le informo que se cumple con los puntos señalados dentro del Oficio No. 173/SDU/2020" (el subrayado es nuestro).

X. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° SAY-PCM/2425/2020, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 2020-dos mil veinte, informa lo siguiente:

"...INFORME DE INSPECCIÓN

5/20



8812

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



ASPECTOS GENERALES

OBSERVACIONES

1. El predio inspeccionado tiene su acceso por la Carretera Nacional al predio frente al Motel, el cual dicho predio cuenta con una superficie total solicitada de **106,622.895 m²** y expediente catastral con número 52-006-278.
2. Como colindancias actuales del predio se observa lo siguiente: al **Norte** se encuentra un terreno y un motel, al **Sur** se encuentra un Cerro, al **Oriente** se encuentra un terreno y negocio de cabañas y al **Poniente** hay terrenos.
3. Al momento de la visita al predio no se observó que se estén llevando a cabo trabajos para la construcción y/o avance para la realización de dicho Fraccionamiento.

ANÁLISIS DE RIESGO

Al momento de la inspección al predio antes mencionado, no se observó un posible Alto Riesgo en la zona a fraccionar.

CONCLUSIONES

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el seguimiento a la solicitud para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, colindante a la Carretera Nacional, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, siempre y cuando se atiendan las conclusiones y recomendaciones emitidas en los estudios Geofísicos realizados por el Dr. Juan Manuel Rodríguez Martínez con cedula profesional 433849, así mismo los estudios geológicos e hidráulicos realizados por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez con cedula profesional 1465488 y 518012..." (el énfasis y subrayado es nuestro)

XI. Escritos libres presentados por el propio promovente, vinculados al expediente:

- De fecha 12-doce de octubre de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo siguiente: "Por medio del presente y en referencia al Expediente ingresado bajo el número Administrativo F-0016/2020, para la autorización del Proyecto Urbanístico y rasantes para un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar y multifamiliar de urbanización inmediata, le informamos que el nombre del proyecto a desarrollar es **Montellan**. Por lo que le solicito sea ya considerado dentro de la autorización de expediente arriba citado..."
- De fecha 20 de octubre de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo siguiente: "Por medio de la presente hacemos referencia al expediente administrativo F-016/20, con fecha de ingreso 18 de junio de 2020, del Proyecto Urbanístico y Rasantes de un fraccionamiento habitacional unifamiliar y multifamiliar conocido como **Montellan**, y que se desarrollara sobre el predio con expediente catastral 52-006-278 y superficie de **106,622.895 M²** El cual fue ingresado a nombre de INMOBILIARIA EL CONVENTO DE SANTIAGO, S.A. de C.V. presentado escritura de propiedad y demás documentación legal necesaria en su momento. Y que el predio mencionado fue aportado a un fideicomiso a nombre de **BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** por lo que la propiedad se comprueba actualmente con la escritura pública 20,942 de la notaría pública 60 Lic. Hernán Montaño Pedraza, inscrita con los siguientes datos de registro: No.6174, volumen 306, Libro 247, sección propiedad, unidad Monterey, de fecha 14 de octubre de 2020. Por lo que nos permitimos solicitarle se tome en cuenta la documentación anexa a la presente para la resolución del expediente..."

XII. Que mediante escrito presentado en fecha 13-trece de noviembre de 2020-dos mil veinte la Arq. Mirna Peña Garza, en su carácter de apoderada legal de BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FID. 851-02060 y de la persona moral denominada INMOBILIARIA EL CONVENTO DE SANTIAGO, S. A. DE C. V., manifiesta lo siguiente: "...nos permitimos solicitar en términos del **ARTÍCULO 274** de la Ley de Asentamientos Humanos, de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la transferencia de Derechos y Obligaciones respecto al Fraccionamiento **Montellan**, esto en materia de Desarrollo



Urbano contenido en las aprobaciones otorgadas por la Secretaría a su digno cargo, por así convenir a los intereses de mis representados hacia BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FID. 851-02060...// Además, mediante este mismo acto, en mi carácter de representante legal de BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FID. 851-02060, acreditando la personalidad con PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACION mediante escritura pública número 36,486 de fecha 28 de octubre de 2020, pasada ante el Lic. Adrián Cantú Garza, Notario Público número 124, Otorgamos formal ANUENCIA según lo ordena el ARTÍCULO 274 de la Ley de Asentamientos Humanos, de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, SUBROGÁNDOSE a cumplir las condicionantes y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, así como las indicadas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León..."

XIII. Que en fecha 30-treinta de junio de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto a las Preliminares: aun no comienzan con los trabajos de rasantes, Terracerías en Vialidades; aun no comienzan con dichos trabajos; Drenaje Sanitario: se observan alcantarillas dentro del predio; Drenaje Pluvial: aun no comienzan con los trabajos, Agua Potable: aun no comienzan con los trabajos del agua potable, Gas Natural: aun no cuentan con la red; Pavimentación: no han iniciado con los trabajos del proyecto; Guarniciones: aún no cuenta con guarniciones; Red Eléctrica: no cuentan con la red aun; Alumbrado Público: aun no cuentan con el alumbrado público del proyecto; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se pueden identificar dichas áreas; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuentan aún con este equipamiento; Red de Telefonía y Televisión por cable: aun no cuentan con la red telefónica y televisión; Usos de Suelo del Área Colindante: hacia el sur uso de suelo comercial, noreste y oeste lotes baldíos (en breña); Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): se observan construcciones abandonadas sin uso y aun no comienzan con los trabajos de lotificación; Colindancias del Predio: hacia el sur predio comercial al noroeste y oeste lotes baldíos; Sección de Vialidades colindantes al Predio: sección a carretera nacional 64mts., sección a acceso a fraccionamientos 27 mts; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observan dos escurrimientos que atraviesan el predio del este al oeste (hacia carretera nacional); Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): se aprecia vegetación nativa en el predio; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no cuenta con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas del proyecto autorizado; infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aun no cuentan con esta infraestructura troncal y de servicios básicos.

XIV. Que mediante el presente tramite se está solicitando las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominara **MONTELLAN**; relativo a una superficie solicitada de **106,622.896 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **52-006-278**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	1ª ETAPA	2ª ETAPA	TOTAL
Área Total Polígono:	40,546.343 m2	66,076.552 m2	106,622.895 m2
Área Vial:	18,659.051 m2	22,144.158m2	40,803.209 m2
Derechos de Paso SADM:	0.000 m2	981.959 m2	981.959 m2
Área de Transformadores:	19.520 m2	24.194 m2	43.714 m2
Área Urbanizable:	21,867.772 m2	42,926.241 m2	64,794.013 m2
Derechos de Paso Pluvial:	102.000 m2	1,209.842 m2	1,311.842 m2
Área Municipal de Proyecto:	2,945.086 m2	12,683.000 m2	15,628.086 m2
Área Vendible:	18,820.686 m2	29,033.399 m2	47,854.085 m2
Área Habitacional Unifamiliar:	18,820.686 m2	25,756.127 m2	44,576.813 m2
Área Habitacional Multifamiliar:	0.000 m2	3,277.272 m2	3,277.272 m2
Nº de Lotes Unifamiliares:	153	170	323



N° de Lotes Multifamiliares:	0	1	1
N° Total Lotes:	153	171	324
N° Viviendas Unifamiliares:	153	170	323
N° Viviendas Multifamiliares:	0	36	36
N° Total Viviendas:	153	206	359

XV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3410000055030, de fecha 13-trece de noviembre de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$11,676.67 (ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$14,595.84 (CATORCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 84/100 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; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción V inciso b) y fracción VIII, por los siguientes conceptos:

- Proyecto Urbanístico por la cantidad de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.)
- Plano de Rasantes por la cantidad de \$304.08 (TRESCIENTOS CUATRO PESOS 08/100 M.N.)

XVI. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

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

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTELLAN**; relativo a una superficie de **106,622.895 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **52-006-278**, colindante a la Carretera Nacional y al poniente del fraccionamiento Valles de Cristal, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:





	1ª ETAPA	2ª ETAPA	TOTAL
Área Total Polígono:	40,546.343 m2	66,076.552 m2	106,622.895 m2
Área Vial:	18,659.051 m2	22,144.158m2	40,803.209 m2
Derechos de Paso SADM:	0.000 m2	981.959 m2	981.959 m2
Área de Transformadores:	19.520 m2	24.194 m2	43.714 m2
Área Urbanizable:	21,867.772 m2	42,926.241 m2	64,794.013 m2
Derechos de Paso Pluvial:	102.000 m2	1,209.842 m2	1,311.842 m2
Área Municipal de Proyecto:	2,945.086 m2	12,683.000 m2	15,628.086 m2
Área Vendible:	18,820.686 m2	29,033.399 m2	47,854.085 m2
Área Habitacional Unifamiliar:	18,820.686 m2	25,756.127 m2	44,576.813 m2
Área Habitacional Multifamiliar:	0.000 m2	3,277.272 m2	3,277.272 m2
Nº de Lotes Unifamiliares:	153	170	323
Nº de Lotes Multifamiliares:	0	1	1
Nº Total Lotes:	153	171	324
Nº Viviendas Unifamiliares:	153	170	323
Nº Viviendas Multifamiliares:	0	36	36
Nº Total Viviendas:	153	206	359

SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuesta en las aprobaciones anteriores, en lo que se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Además, el desarrollador, (en este caso **BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060**); deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. VIALIDAD MAESTRA: LINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/373/2020, de fecha 07-siete de octubre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, otorgando los lineamientos a cumplir:

PROYECTO URBANÍSTICO

En el oficio No. DPTDU/V286/2020, de fecha 06 de julio del 2020, se le indico lo siguiente:

1. *"En el plan presentado se observan algunas calles que son cerradas y no cuentan con retornos al final de las mismas, incumpliendo con lo indicado en el artículo 169 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*

Así mismo, se observan algunos lotes en esquinas que no respetan los ochavos con las dimensiones mínimas indicadas en el artículo 93 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Respecto a la vialidad de acceso al desarrollo, la cual comienza en la Carretera Nacional y cuyo ancho es de 20.00 metros, se observa que continua hasta el límite sur poniente del desarrollo, por lo que deberá aclarar si se considera la posibilidad de darle acceso vial futuro al predio con el cual colinda en dicho punto."

En lo que respecta a los primeros 2 párrafos, en el proyecto urbanístico presentado ya se corrigieron las observaciones comentadas. Y en lo que concierne al último párrafo, en el escrito presentado por el desarrollador confirma que se considera darle acceso al predio colindante a través de dicha vialidad.

2. *Debido a que su acceso vial será a través del tramo federal de la Carretera Nacional, deberá presentar en esta etapa el Proyecto Geométrico del Acceso Carretero autorizado por la Secretaria de Comunicaciones y Transportes.*



Haciendo referencia al mismo escrito presentado por el desarrollador, comenta que el proyecto "ha sido ingresado a la dependencia federal, sin embargo, dadas las medidas de prevención y contención de la propagación de la enfermedad generada por el COVID 19, se han desfasado en los tiempos de respuesta", motivo por el cual solicita se condicione el proyecto geométrico autorizado para presentarlo previo a la autorización del proyecto ejecutivo, adjuntando acuse de ingreso del proyecto a la SCT.

1. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar el plano de la construcción del acceso carretero mediante habilitación de carriles de aceleración y desaceleración para el ingreso al futuro desarrollo, autorizado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
2. Deberá coordinarse con la Secretaría de infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
3. Deberá de 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.
4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá 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, N.L.

PROYECTO DE RASANTES

1. Una vez revisar el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:

"De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores de 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento."

2. **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 126/2020, de fecha 19-diecinove de octubre de 2020-dos mil veinte, el cual indica que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico y de Proyecto de Rasantes, así como en el acuerdo de Factibilidad y Lineamientos Generales (Exp. Administrativo F-031/2019), presentados ante esta Secretaría, se otorga el presente dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

Deberá seguir los lineamientos marcados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. conforme a la factibilidad de Drenaje Pluvial y que están definidas en el Oficio No. SADM-ING-0668-2020 y que menciona lo siguiente:

"Se autoriza la factibilidad pluvial de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitidos por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez, perito responsable de la Empresa GeyCo, cédula profesional 1792518, bajo las siguientes consideraciones.

- *El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.*
- *Realizar el diseño hidrológico de plataformas para desplante de viviendas y presentarlo ante esta Institución para su revisión.*





- *En su caso, ejecutadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente; bajo la premisa de que esta Institución Pública descentralizada no tienen a su cargo la operaciones y conservación de este tipo de infraestructuras."*

Así mismo, deberá tomar en cuenta lo mencionado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Oficio No. 273/SDU/020 con fecha del 21 de julio de 2020 en donde se especifica lo siguiente:

"Que una vez analizada y evaluada toda la información recibida al respecto "Estudio Geológico y Estudio Hidrológico" elaborados por la empresa GeyCo Geohidrología, Hidrología, Calculo Estructural y apoyo topográfico con fecha de mayo de 2020, signado por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez con Cedula Profesional N° 1465488 y 518012; así mismo el "Estudio Geofísico" elaborado por el Instituto de Ingeniería Civil de la UANL con fecha febrero del 2020, signado por el Dr. Juan Manuel Rodríguez Martínez con Cedula Profesional N° 433849; plano de proyecto urbanístico, plano de rasantes y plano de pendientes. Le informo que se cumple con los puntos señalados dentro del Oficio No. 173/SDU/2020."

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se proyecta el fraccionamiento, cruzan escurrimientos nombrados como Zonas de Guarda en Corrientes Menores, las cuales se encuentran interfiriendo en el predio por la parte noroeste y sureste del predio.

- Por el predio donde se proyecta el desplante del fraccionamiento cruzan escurrimientos denominados, en el Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, como zonas de guarda en corrientes menores, por lo que deberá presentar oficio emitido por la C.N.A. donde se aclare si el predio cuenta o no con afectación federal. Cabe señalar que esta información la deberá presentar en la etapa de proyecto ejecutivo, tomando en cuenta lo mencionado en el oficio presentado y dirigido a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, por el promovente u apoderada legal, la Arq. Mirna Peña Garza en fecha 7 de septiembre del 2020, se observa lo siguiente:
"Respecto al oficio emitido por la C.N.A. donde se aclare si el predio cuenta o no con afectación federal, al respecto le informo que la solicitud ya ha sido ingresada a la dependencia correspondiente, sin embargo dadas las medidas de prevención y contención de la propagación de la enfermedad generada por el coronavirus (COVID 19) en dicha dependencia se han desfasado los tiempos de respuesta a nuestra solicitud, motivo por el cual de la manera más atenta le solicito nos condicione dicho oficio emitido por la C.N.A. para presentarlo previo a la autorización del proyecto ejecutivo. Adjunto acuse de ingreso de solicitud."
- Cabe señalar que en caso de que el predio donde se proyecta la edificación del fraccionamiento cuenta con afectación federal, se deberá llevar a cabo la modificación al proyecto urbanístico y la distribución de áreas correspondiente.

5. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al Dictamen Técnico Geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante Oficio No. DPTDU/G 109/2020, de fecha 02-dos de octubre de 2020-dos mil veinte; el cual otorga la Opinión Técnica, en virtud de la revisión de los planos y los estudios presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con No. de Oficio: 14006/SEDUE/2020 y DPTDU/G042/2020.

- De acuerdo al Estudio Geológico y Estabilidad de Taludes firmado por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez con No. de Cedula Profesional: 518012, se encontró lo siguiente:
Se determinó que la litología el predio se encuentra sobre estratos de lutita, la cual es una rica sedimentaria compuesta por partículas de tamaño de la arcilla y el limo. Estas rocas detríticas de grano fino constituyen más de la mitad de todas las rocas sedimentarias. Las lutitas se encuentran en un sentido vertical y su inclinación es ligeramente en sentido inverso a la inclinación del talud, por lo que este talud es muy estable contra



deslizamientos. Se midió el ángulo de inclinación de los estratos de lutita, así como el azimut, el cual fue de 320°, el ángulo de inclinación es de 85°, por lo que se demuestra que el estrato analizado es estable y sin riesgos. No se presentan riesgos por susceptibilidad por volteo, susceptibilidad por falla plana, susceptibilidad total y Riesgo Geológico en la totalidad del predio. Se obtuvo que los taludes generados en los cortes de las vialidades se consideran estable, por lo que se deberán estabilizar realizando dicho corte con un ángulo de inclinación de 60°, adicional a lo anterior, se deberá verificar en campo, la ubicación y orientación de los estratos de lutitas, así como rectificar físicamente después del corte la estabilidad del mismo.

Conclusiones

- De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio presenta zonas de Riesgo Geológico Medio y Alto, por lo que deberá seguir las recomendaciones hechas en los estudios presentados por el promovente.
- Deberá atender las observaciones emitidas por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el Oficio No. 273/SDU/2020, del día 21 de julio de 2020.
- Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, se deberán presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de pavimento Flexible.

3. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PUBLICO: 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 rugosos, 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; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

4. ASPECTOS ECOLOGICOS: Para la etapa del Proyecto Urbanístico de acuerdo al oficio N° 1650/20-DIEC-SEDUE, de fecha 14-catorce de julio de 2020-dos mil veinte, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas 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:

1. En caso de serle aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaria, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano Topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de la ubicación de arbolado existente
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con





pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."

6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano de arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizar incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos de 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
 7. Prever en la habilitación de áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.
5. **ASPECTOS ECOLOGICOS:** Para la etapa del Plano de Rasantes de acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, bajo el N° 1651/20-DIEC-SEDUE, de fecha 12-doce de octubre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; "Se le notifica que en caso de ubicarse en el supuesto del artículo 28 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y el artículo 5 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, deberá contar con los permisos de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, los cuales deben acompañar, así como lo dispone el artículo 146 inciso V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en virtud de que en caso de que les aplique, le serán exigibles en el momento procedimental oportuno según lo prevé el artículo antes señalado.", para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, se le informa lo siguiente:

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **106,622.895 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un lote de topografía irregular de pendiente ascendente, el cual preserva su estado original en cuanto a la cuestión ecológica se refiere, en los alrededores se presenta impacto por obras de desmonte anteriores, observando una cubierta vegetal baja comprendida de especies de matorral y de disturbio y como arbolado 386-trescientos ochenta y seis individuos de especies como huizache, leucaena, retama, ébano, alamillo, anacua, yuca, nogal y ciprés con diámetros de 5 a 10cm de diámetro, de los cuales 148-ciento cuarenta y ocho serán derribados por los trabajos de área vial y 238-doscientos treinta y ocho serán conservados ya que no interfieren con los trabajos de vialidades, dicho arbolado se ubica aleatoriamente en predio, presentando copas altas, uniformes y sanas, en acceso a predio se presenta impacto por construcción, al vial se encuentra en estado de abandono.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta **Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:**

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **41,368.275 (sic) metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:



1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 238-doscientos treinta y ocho árboles de especies huizache, leucaena, retama, ébano, alamillo, anacua, yuca, nogal y ciprés que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 138-ciento treinta y ocho arboles como huizache, leucaena, retama, ébano, alamillo, anacua, yuca, nogal y ciprés la cantidad de 1.172-mil ciento setenta y dos árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el vivero Municipal.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 13:00 horas, con el fin evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de 1-uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y la disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades competentes."

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de las facturas con acuse de recibido por la Dirección de Ecología:

- Bajo el número 17945, expedida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE S. de R.L. de C.V., de fecha 10-diez de noviembre de 2020-dos mil veinte, por la cantidad de 236 árboles.
- Bajo el número E8237, expedida por VIVEROS EL ESCORIAL S.A. de C.V., de fecha 10-diez de noviembre de 2020-dos mil veinte, por la cantidad de 234 árboles.





- Bajo el número 627, expedida por VIVEROS Y PASTOS SILVA S. de R.L. de C.V., de fecha 10-diez de noviembre de 2020-dos mil veinte, por la cantidad de 234 árboles.
- Bajo el número 1128, expedida por VIVEROS SALDIVAR S. de R.L. de C.V., de fecha 10-diez de noviembre de 2020-dos mil veinte, por la cantidad de 234 árboles.
- Bajo el número 9033, expedida por VIVEROS REGIONALES, de fecha 10-diez de noviembre de 2020-dos mil veinte, por la cantidad de 234 árboles.

A fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 15057/SEDUE/2020 notificado en fecha 03-tres de noviembre del mismo año, al presente acompaña copia del recibo oficial N° 340000003258, de fecha 13-trece de noviembre de 2020-dos mil veinte por la cantidad de \$81,458.69 (OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 69/100 M.N.), es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$101,823.36 (CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES PESOS 36/100 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; en cumplimiento al numeral No. 5 del párrafo anterior.

6. PAVIMENTOS, COORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

7. URBANIZACION: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

8. ESTUDIOS ESPECIFICOS:

En la etapa de PROYECTO EJECUTIVO y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos 11 fracción XII y 267 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

9. AFECTACIONES Y DERECHOS PASO: Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

10. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD: 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 rugosos, 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, cruceos, 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, cruceos o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

11. **SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey y de la dependencia correspondiente.
12. **CONTROL DE EROSION:** En su momento, al 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, asimismo, 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

CUARTO: El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente resolutivo, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano, entre los cuales se encuentran las siguientes:

- a) El Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio No. 273/SDU/2020 de fecha 21-veintiuno de julio de 2020-dos mil veinte, el cual señala que una vez analizada la documentación y estudios presentados, informa lo siguiente:

"Que una vez analizada y evaluada toda la información recibida al respecto "Estudio Geológico y Estudio Hidrológico" elaborados por la empresa GeyCo Geohidrología, Hidrología, Calculo Estructural y apoyo topográfico con fecha de mayo de 2020, signado por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez con Cedula Profesional N° 1465488 y 518012; así mismo el "Estudio Geofísico" elaborado por el Instituto de Ingeniería Civil de la UANL con fecha febrero del 2020, signado por el Dr. Juan Manuel Rodriguez Martínez con Cedula Profesional N° 433849; plano de proyecto urbanístico, plano de rasantes y plano de pendientes. Le informo que se cumple con los puntos señalados dentro del Oficio No. 173/SDU/2020"

1. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que deberá respetar la zona de guarda debida al escurrimiento natural.
2. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que deberá realizar la retotificación, con el fin de evitar el sembrado de lotes dentro de las zonas de riesgo geológico Alto y Muy Alto.
3. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
4. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial el 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o





- demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva.
5. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
 6. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
 7. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respectivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León..." (el subrayado es nuestro)

QUINTO: La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

SEXTO: Se reitera a la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FID. 851-02060, la obligación de presentar el plano de la construcción del acceso carretero mediante habilitación de carriles de aceleración y desaceleración para el ingreso al futuro desarrollo, autorizado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes; y oficio emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) donde se aclare si el predio cuenta o no con afectación federal, previo a la autorización de la etapa de Proyecto Ejecutivo.

SÉPTIMO: La validez de la autorización que por el presente instrumento se otorga, se encuentra sujeta al debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones impuestas al desarrollador.

OCTAVO: Que en relación al escrito presentado en fecha 13-trece de noviembre del año en curso, descrito en el Considerando XII del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L., autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento MONTELLAN a la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FID. 851-02060, por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

NOVENO: De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección."



8818

17/20

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



DÉCIMO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

UNDÉCIMO: De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones..."

DUODÉCIMO: De acuerdo al Artículo 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas;**

DECIMOTERCERO: Se hace del conocimiento del interesado que **la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio,** ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

DECIMOCUARTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

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





DECIMOSEXTO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

DECIMOSÉPTIMO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa 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 y de conformidad 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.

DECIMOCTAVO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 357 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMONOVENO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VIGÉSIMO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 286 fracción III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I inciso b); II incisos b), f), g), h), n); III incisos a), b) y c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, lo anterior de conformidad 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.

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

AGG

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arg. Miriam Peña Garza siendo las 14:30 horas del día 27 del mes de Noviembre del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Lic. Gerardo Paloma

NOMBRE

Miriam Peña Garza

FIRMA



FIRMA

