



Nº de Oficio: 13713/SEDUE/2020
Expediente Nº F-043/2019
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo
y a la Autorización de Ventas,

INSTRUCTIVO

**AL C. ING. ARTURO JAVIER ALMAGUER LOZANO,
POR SUS PROPIOS DERECHOS Y EN REPRESENTACION DE
PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V.**

Av. Francisco I. Madero, No. 1955 Pte., Col. Centro
Monterrey, N. L.
Presente. -

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 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte. -----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-043/2019**, formado con motivo de la solicitud en fecha 28-veintiocho de noviembre de 2019-dos mil diecinueve y al escrito de fecha 24-veinticuatro de febrero del mismo año, presentado por el C. Ing. Arturo Javier Almaguer Lozano, por sus propios derechos y representación de **PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V.**, en relación a la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**, del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CRISANTO**; relativo a la superficie solicitada de **50,163.025 metros cuadrados**, que pertenece a la superficie de mayor extensión de 123,367.7700 metros cuadrados), la cual resulta de la suma de 04-cuatro predios, los cuales se indican a continuación: **a) 81-000-063** con superficie de 85.446 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 57,171.54 metros cuadrados), **b) 81-000-064** con superficie de 36,722.822 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 53,991.770 metros cuadrados), **c) 81-000-065** con superficie de 12,204.460 metros cuadrados y **d) 80-371-002** con superficie de 1,150.297 metros cuadrados, colindantes a la Avenida monte Everest y al sur del Fraccionamiento Cerradas de Cumbres Poniente 1ª Sector, Distrito Urbano Cumbres Poniente, delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, y vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

II. 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 1 Fracción VI, 3, 7, 8, 9 Inciso B Fracción II, 12 Fracciones XIX, XXI y XXX, 13, 148 Fracción I, 150 Fracciones I al V, 151



Fracciones I al VII, IX y X, 219 Fracciones III y IV, 226, 228 fracciones I al XVI, 229, 230 fracciones I al X, 231 Fracción I y II, 232, 237 fracciones I a VI, 240 fracción II, 241 Fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 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, 95 y 98 fracciones III y IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

III. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 17,078-diecisiete mil setenta y ocho, de fecha 22-veintidos de agosto de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público Titular N° 23-veintitres, con ejercicio en este Municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 4816, Volumen 205-100, Libro No.4, Tercer Auxiliar - Actos y Contratos Diversos Sección Comercio de fecha 27-veintisiete de agosto de 1997-mil novecientos noventa y siete, el cual contiene **Poder General para actos de dominio**, que le otorgó a su favor **PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A DE C.V**, en tanto que la **propiedad** la acredita mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Publica No. 36,245-treinta y seis mil doscientos cuarenta y cinco, de fecha 02-dos de Junio de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Publico Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el No. 9762, Volumen 264, Libro 379, Sección I Propiedad, de fecha 08-ocho de Septiembre de 2006-dos mil seis, **b)** Escritura Publica No. 38,405-treinta y ocho mil cuatrocientos cinco, de fecha 02-dos de Diciembre de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el No. 9766, Volumen 264, Libro 379, Sección I Propiedad, de fecha 08-ocho de septiembre de 2006, **c)** Escritura Publica No. 40,803-cuarenta mil ochocientos tres, de fecha 02-dos de Junio de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el No. 9262, Volumen 264, Libro 359, Sección I Propiedad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de Agosto de 2006-dos mil seis y **d)** Escritura Publica No. 171,690-ciento setenta y un mil seiscientos noventa, de fecha 30-treinta de abril de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el No. 6479, Volumen 303, Libro 259, Sección Propiedad, de fecha 22-veintidos de julio de 2019-dos mil diecinueve.

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

- a) En fecha 10 de octubre de 2008-dos mil ocho, mediante resolutive contenido en el expediente **FYL-089/2008**, bajo el Oficio No. 3206/2008/SEDUE, informo respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS DE CUMBRES PONIENTE PRIMER SECTOR**, identificado con el número de expediente catastral 81-000-064, 81-000-065, 81-000-095 y 81-000-094.
- b) En fecha 29-veintinueve de enero de 2010-dos mil diez, mediante resolutive contenido en el expediente **FYL-264/2009**, bajo el Oficio No. 206/SEDUE/2009, informo respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, identificado con el número de





expediente catastral 81-000-056, 81-000-063, 81-000-064, 81-000-065, 81-000-095, 81-000-094 y 81-000-066.

- c) En fecha 24-veinticuatro de julio de 2013-dos mil trece, mediante resolutivo contenido en el expediente **F-021/2013**, bajo el Oficio No. 639/2013/DIFR/SEDUE, aprobó el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS DE CUMBRES SECTOR MADEIRAS NORTE** identificado con el número de expediente catastral 81-000-063, 81-000-064, 81-000-065.
- d) En fecha 29-veintinueve de enero de 2015-dos mil quince, mediante resolutivo contenido en el expediente **F-109/2014**, bajo el Oficio No. 1137/2015/DIFR/SEDUE, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS DE CUMBRES SECTOR MADEIRAS NORTE** identificado con el número de expediente catastral 81-000-063, 81-000-064, 81-000-065.
- e) En fecha 27-veintisiete de marzo de 2015-dos mil quince, mediante resolutivo contenido en el expediente **F-013/2015**, bajo el Oficio No. 1386/2015/DIFR/SEDUE, autorizo el **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS DE CUMBRES SECTOR MADEIRAS NORTE**, relativo a la superficie de 50,163.025 metros cuadrados, el cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 123,367.770 metros cuadrados, con una superficie vial de 20,388.560 metros cuadrados.
- f) En fecha 18-dieciocho de abril de 2016-dos mil dieciséis, mediante resolutivo contenido en el expediente **F-093/2015**, bajo el Oficio No. 1142/SEDUE/2016, aprobó el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS DE CUMBRES CRISTARIA**, relativo a la superficie solicitada de 49,012.728 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayo extensión de 123,367.770 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-063, 81-000-064 y 81-000-065; siendo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 27-veintisiete de abril de 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 1618, Volumen: 137, Libro: 65, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos, ello en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- g) En fecha 25-veinticinco de julio de 2016-dos mil dieciséis, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 2254/SEDUE/2016, emitido dentro del expediente administrativo **F-032/2016**, otorgo la **Autorización de Ventas**, del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CRISANTO**; relativo a la superficie solicitada de 49,012.728 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayo extensión de 123,367.770 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-063, 81-000-064 y 81-000-065, cuyo proyecto contienen la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	123,367.770	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	74,355.042	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar en Crisanto:	49,012.728	metros cuadrados



Área Vial (incluye área de transformadores C.F.E.):	20,393.584	metros cuadrados
Área Urbanizable:	28,619.144	metros cuadrados
Área Municipal Total:	4,776.756	metros cuadrados
Área Vendible Total:	23,698.904	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	23,698.904	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	143.484	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	163	
Número Total de Lotes Habitacionales:	163	

Siendo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 26-veintiséis de mayo del 2014-dos mil catorce, bajo el No. 30, Volumen: 176, Libro: 2, Sección: Fraccionamiento, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

V. Que en fecha 09-nueve de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a trabajos preliminares: se observa un 50% se encuentra terminado y la otra mitad se encuentra en acabados el área verde central (plaza) terminada. Terracerías en vialidades: esa etapa ya se pasó, las vialidades se encuentran pavimentadas. Drenaje Sanitario: ya se encuentra en funciones. Drenaje Pluvial: si cuenta con el drenaje pluvial. Agua Potable: ya cuenta con el servicio de agua potable. Red de Gas Natural: si cuenta con la red. Pavimentación: ya cuenta con la pavimentación en toda el área del proyecto. Guarniciones: si cuenta con las guarniciones. Red Eléctrica: ya cuenta con la red eléctrica. Alumbrado público: ya existe alumbrado público en el área. Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: si se encuentran habilidades dichas áreas. Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: si cuenta con nomenclatura, señalamientos viales y mobiliario urbano. Red de Telefonía y Televisión por cable: si cuenta con la red. Uso de Suelo del Área Colindante: el norte con área habitacional, al sur con baldío, al poniente con baldío y al oriente con baldío. Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): área habitacional. Colindancias del predio: al sur con la avenida Cumbres Madeira, al Oriente con la Avenida Monte Everest, al Poniente con lotes baldíos u al norte con área habitacional. Sección de Vialidades colindantes al Predio: hacia Monte Everest un aproximado de 25mtsno están definidos parámetros y Cumbres Madeira con un arroyo de 18 mts. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se observa cuencas o arroyos que pasen por el área. Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: si cuenta con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas, pero éstas áreas no se encuentran señalizadas. Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: ya cuentan con esta infraestructura y servicios básicos.

VI. Que mediante escrito presentado en fecha 28-veintiocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve, signado por el C. Arturo Javier Almaguer Lozano, por sus propios derechos y en representación de la persona moral denominada Promotora de Inmuebles, S. A. de C. V., manifestando lo siguiente: *"Nos dirigimos a la dependencia bajo su digno cargo, a fin de hacer de su conocimiento que el área fuera de aprobación de 1,150.297 M2 con expediente catastral No. 80-371-002 señalada en el plano del fraccionamiento de referencia; se enajeno con sus derechos y obligaciones a favor de Arturo Javier Almaguer Lozano, Por lo cual, manifestamos nuestra conformidad para subrogar en lo que corresponda, los derechos y obligaciones de las autorizaciones de referencia./ Así mismo, el C. Arturo Javier Almaguer Lozano a título personal, otorga formal ANUENCIA según lo ordena el artículo 234 de la ley de Ordenamiento Territorial, de los asentamientos Humanos y de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, SUBROGÁNDOSE a cumplir las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones*





otorgadas con anterioridad, así como las indicadas en la ley de Ordenamiento Territorial, de los asentamientos Humanos y de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León."

- VII. Que mediante escrito presentado en fecha 11-once de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, por el C. Ing. Arturo Javier Almaguer Lozano, por sus propios derechos y en representación Promotora de inmuebles, S.A. de C.V., solicita lo que sigue: *"Nos referimos al área fuera de aprobación el polígono 3e con una superficie de 1,150.297 M2 resultante del trámite de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del Fraccionamiento Habitacional denominado Crisanto, ...; el cual cuenta con la autorización de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas de acuerdo con los expedientes F-093/2015 y F-032/2016 respectivamente. Por este medio hacemos de su conocimiento que el polígono 3e de referencia fue titulado con sus derechos y obligaciones a favor de Arturo Javier Almaguer Lozano Ventas de conformidad a lo señalado en la escritura N^o 171,690... Así mismo, y por así convenir a los intereses de los que suscribimos, solicitamos atentamente tenga a bien autorizar la modificación al proyecto ejecutivo y ventas del fraccionamiento de referencia, consistente en incorporar la superficie fuera de aprobación, la cual tienen antecedentes de haber sido incluida en el Proyecto urbanístico, que cuenta con expediente N^o F-109/2014..."*
- VIII. Que en relación al requisito indicado en el artículo 228 fracción X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente presentó Oficio por parte de C.F.E. con No. OPS-005/2019 de fecha 24 de septiembre de 2019 para 02-dos lotes comerciales en media tensión, manifestando lo siguiente: *" En atención al su Oficio donde se solicita la revisión al convenio del fraccionamiento CERRADAS DEL CUMBRES SECTOR MADEIRA... convenio celebrado ante Comisión Federal de Electricidad y Promotora de Inmuebles, S.A. de C.V. con fecha 18 de agosto del año del 2015.... Por lo que, derivado al presente, le informo que en revisión al caso mencionado se indica que efectivamente dichos lotes no fueron incluidos en la redacción del mencionado documento, sin embargo, si fue tomado en consideración en el proyecto..."*
- IX. Que las obras de urbanización faltantes siguen garantizadas mediante **Póliza de Fianza N^o 16^a15044**, expedida en fecha 07-siete de junio de 2016-dos mil dieciséis, por FIANZA DORAMA, S.A., por un monto de \$16,710,323.12 (DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS 12/100 M.N.), a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con las obras de urbanización.
- X. Que en cumplimiento en lo dispuesto por el Artículo 230 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en vigor, se adjunta al expediente la siguiente constancia: copia de recibo oficial número **22507295**, de fecha 31-treinta y uno de julio de 2015-dos mil quince; expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje del fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Sector Madeiras Norte (hoy denominado CRISANTO), con área vendible de 24,850.905 metros cuadrados; del cual se desglosa como sigue: Área Vendible Habitacional Unifamiliar con superficie de 23,698.904 metros cuadrados (163 lotes) y 01-un lote comercial con superficie de 1,150.297 metros cuadrados.
- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N^o **3010000061315**, de fecha 17-dieciséis de marzo de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$39,593.42 (TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 42/100 M.N.); que se desglosan de la siguiente manera: la cantidad de \$7,115.47 (SIETE MIL CIENTO QUINCE PESOS 47/100 M.N.) por concepto de pago de Modificación; la cantidad de \$ 14,291.76 (CATORCE MIL NOVECIENTOS



COSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M. N). por el concepto de pago por la Autorización de Ventas; la cantidad de \$ **14,965.36 (CATORCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 76/100 M.N.)** por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo; y la cantidad de \$ **3,220.83 (TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 83/100 M.N.)** por concepto de pago de Inscripción de Nuevos Fraccionamientos; los cuales son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondiente a lo establecido en el Artículo 52 bis fracción V incisos c) número 5, d) y g), y Artículo 55 inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado **CRISANTO**.

XII. 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 Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas** del desarrollo de referencia.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se autoriza a la persona moral denominada **PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V.** y al **C. Ing. Javier Arturo Almaguer Lozano**, la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**, el cual consiste en incorporar 01-un lote comercial con superficie de 1,150.297 metros cuadrados (el cual forma parte del proyecto urbanístico autorizado dentro del expediente administrativo F-109/2014), para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CRISANTO**; identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-063, 81-000-064, 81-000-065 y 80-371-002**, colindantes a la Avenida Monte Everest y al sur del Fraccionamiento Cerradas de Cumbres Poniente 1º Sector, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L.; quedando con la distribución de áreas siguientes:

Área Total:	123,367.770	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	73,204.745	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar en Crisanto:	50,163.025	metros cuadrados
Área Vial (incluye área de transformadores C.F.E.):	20,393.584	metros cuadrados
Área Urbanizable:	29,769.441	metros cuadrados
Área Municipal Total:	4,776.756	metros cuadrados
Área Vendible Total:	24,849.201	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	23,698.904	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y Servicios:	1,150.297	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	143.484	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	164	
Número Total de Lotes Habitacionales:	163	
Numero de Lotes Comerciales:	001	





SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Que las obras de urbanización faltantes de este fraccionamiento, **siguen garantizadas**, dado que el promovente dentro del expediente F-032/2016, bajo el Oficio No. 2254/SEDUE/2016, de fecha 25-veinticinco de julio de 2016-dos mil dieciséis, relativo a la autorización de ventas del Fraccionamiento CRIANTO garantizo las obras de urbanización faltantes, mediante **Póliza de Fianza N° 16ª15044**, expedida en fecha 07-siete de junio de 2016-dos mil dieciséis, por FIANZA DORAMA S.A., por un monto de \$16,710,323.12 (DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS 12/100 M.N.), a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con las obras de urbanización para el Fraccionamiento CRISANTO cuya modificación a Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

CUARTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por 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.

QUINTO: Que en relación al escrito presentado en fecha 28-veintiocho de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, descrito en el Considerando VI 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 **CRISANTO** al **C. ARTURO JAVIER ALMAGUER LOZANO**, por lo que éste deberá cumplir en lo que le corresponda, con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

SEXTO: Además, el Desarrollador, deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. VIALIDAD MAESTRA:** De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, mediante oficio N° **DPTDU/V/543/2019**, de fecha 20-veinte de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá cumplir los siguientes lineamientos:
 - Deberá coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, con el fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
 - Deberá aportar en forma proporcional equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial de la zona, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección de la Av. Paseo de los Leones y la Av. Monte Everest y/o la Av. Madeiras y la Av. Monte Everest. Cabe señalar que los semáforos, señales viales y dispositivos que se requieran en la intersección, deberán ser suministrados por el desarrollador. Cabe señalar que esta obligación deberá estar terminada previo a la autorización de la presente etapa, o en su defecto, cuando así lo determine la Dirección de Ingeniería Vial y movilidad de la Secretaria de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey.



- 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 Aseso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo al oficio N° 0258/20-DIEC-SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología; 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 Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "CRISANTO", 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 75-setenta y cinco árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma, Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, 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 sus equivalentes, 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 o 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: Las áreas municipales se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rapas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **75-setenta y cinco árboles nativos.**





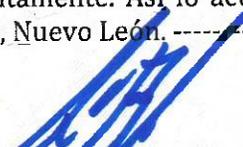
2. La plantación de 163-ciento sesenta y tres árboles nativos, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro 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 ares 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 concluido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

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

OCTAVO: 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 del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. 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.


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



VCC/AGS



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jesus José Garcia Serrato siendo las 11:11 horas del día 03 del mes de Abril del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Melendez

NOMBRE _____

FIRMA Alexis

FIRMA _____