



N° de Oficio: 16904/SEDUE/2021  
Expediente N°: F-016/2021  
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico

## INSTRUCTIVO

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

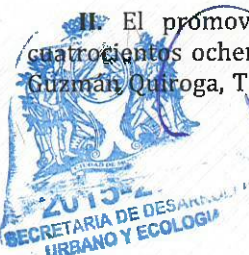
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que enseguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
**V I S T O** : El expediente administrativo número **F-016/2021** formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciseis de febrero de 2021-dos mil veintiuno, y al escrito de fecha 05-cinco de julio del mismo año, presentados por la C. Arq. Mirna Peña Garza, en su carácter de Apoderada Legal de la persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTRUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060**, mediante el cual solicita la autorización del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico**, 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;

### CONSIDERANDO

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 1 y 4, 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 primer párrafo, 257 fracción VI, 258 fracción V, 260, 267 fracciones I al XV, 268, 286 fracciones V incisos a), b), c), d), e) y f), 287 fracción III, 291 fracción III inciso b) y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 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 de 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



16231

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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

- a) En fecha 01-primer de junio de 2019-dos mil diecinueve mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-031/2019**, bajo el oficio N° 14006/SEDUE/2019, se 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.
- b) En fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo No. **F-016/2020**, bajo el oficio No. 15194/SEDUE/2020, se aprobó el 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 de 106,622.895 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-006-278; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	<b>1ª ETAPA</b>	<b>2ª ETAPA</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Área Total Polígono:</b>	<b>40,546.343 m2</b>	<b>66,076.552 m2</b>	<b>106,622.895 m2</b>
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
N° de Lotes Unifamiliares:	153	170	323
N° de Lotes Multifamiliares:	0	1	1
<b>N° Total Lotes:</b>	<b>153</b>	<b>171</b>	<b>324</b>
N° Viviendas Unifamiliares:	153	170	323
N° Viviendas Multifamiliares:	0	36	36
<b>N° Total Viviendas:</b>	<b>153</b>	<b>206</b>	<b>359</b>

IV. De conformidad con la autorización descrita en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple 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 8,135.194 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 47,854.085 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 8,500.526 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, 15-A y 16 con superficie total de 6,423.558 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 fracción V, inciso F) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento, Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal, se cuenta con los siguientes documentos:

- Oficio N° SSP/276/2021 de fecha 06-seis de julio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "...solicita información sobre la factibilidad de dotación de servicios públicos... le comunico que es factible la cobertura del servicio de recolección de desechos sólidos urbanos no peligrosos.
- Oficio N° SSPVM/128/2021, de fecha 09-nueve de marzo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "Al respecto, es de hacerles mención que no es posible atender sus peticiones en lo que se refiere a la dotación de seguridad..., en virtud de la seguridad de dicho sector le corresponde a la Institución Policial Estatal Fuerza Civil..., motivo por el cual se le exhorta a que su petición la dirijan al titular de fuerza Civil..."
- Oficio N° SSPE/FC/SV/6686/2021 de fecha 05-cinco de mayo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: "En relación a su solicitud referente a la factibilidad de dotación y prestación de servicios de seguridad para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado MONTELLAN, colindante a la Carretera Nacional y al Poniente del Fraccionamiento Valles de Cristal...; me permito informarle que respecto a la dirección antes mencionada, se encuentra dentro de la zona de responsabilidad de esta Institución Policial.

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



- En fecha 23-veintitrés de febrero de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:  
*"Por medio de la presente hacemos referencia al expediente administrativo en proceso F-16/2021..., de la autorización del PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS del fraccionamiento MONTELLAN... Que tiene como antecedente de Aprobación de PROYECTO URBANISTICO.... Y sobre el cual requerimos proyectar un Derecho de Paso en favor de la Secretaría de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. sobre el área municipal 15, para dar acceso vehicular a un tanque que se construirá aguas arriba del fraccionamiento. Lo anterior obedeciendo a requerimientos de SADM para el acceso a obras de infraestructura. Por lo que anexamos plano actualizado del PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS incluyendo el trazo del Derecho de Paso sobre el área municipal 15, sin afectar el área vendible del proyecto ni el área municipal para cubrir lo requerido..."*
  
- En fecha 16-dieciséis de abril de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:  
*"Por medio de la presente nos permitimos solicitarle se anexen al expediente administrativo en proceso F-16/2021 referente a la autorización del PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS del fraccionamiento MONTELLAN, la siguiente documentación:*
  - 1- Certificado de Libertad de Gravamen Actualizado del predio a desarrollar
  - 2- Responsiva del estudio Geológico
  - 3- Responsiva del estudio Hidrológico
  - 4- Presupuesto de Obra desglosado
  - 5- Copia de Cedula Profesional del DRO
  - 6- Constancia de Incorporación a las Redes de SADM
  - 7- Constancia del pago de Aportación a la CFE
  - 8- Revisión y Validación de Diseño de Pavimento..."
  
- En fecha 30-treinta de abril de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:  
*"Por medio de la presente nos permitimos solicitarle se anexen al expediente administrativo en proceso F-16/2021 referente a la autorización del PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS del fraccionamiento MONTELLAN, la siguiente documentación:*
  - 1- Responsiva Actualizada del estudio de Diseño de Pavimentos
  - 2- Planos de Diseño de Drenaje Pluvial, actualizado..."
  
- En fecha 06-seis de mayo de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:  
*"Por medio de la presente nos permitimos solicitarle se anexen al expediente administrativo en proceso F-16/2021 referente a la autorización del PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS del fraccionamiento MONTELLAN, la siguiente documentación:*
  - 1- Convenio firmado de AGUA Y DRENAJE DE MTY. I.P.D.
  - 2- Planos autorizados de las ingenierías de AGUA Y DRENAJE..."
  
- En fecha 14-catorce de mayo de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:  
*"Por medio de la presente nos permitimos solicitarle se anexen al expediente administrativo en proceso F-16/2021 referente a la autorización del PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS del fraccionamiento MONTELLAN, la siguiente información:*
  - 1- Copia del Convenio y planos autorizados de CFE para dar servicio a la red eléctrica del fraccionamiento..."
  
- En fecha 06-seis de julio de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:  
*"Por medio de la presente y en relación al expediente administrativo F-16/2021 referente a la autorización del PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS del fraccionamiento MONTELLAN, nos permitimos anexar lo siguiente:*
  - 1- Visto Bueno por parte de la Secretaría de Servicios Públicos, para Cordones y Banquetas, con número de oficio DST/SSP/491/2021





VII. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico con la distribución de área siguiente:

	1ª ETAPA	2ª ETAPA	TOTAL
<b>Área Total Polígono:</b>	<b>40,546.343 m2</b>	<b>66,076.552 m2</b>	<b>106,622.895 m2</b>
Área Vial:	18,659.051 m2	22,144.158m2	40,803.209 m2
Derechos de Paso ADM:	0.000 m2	1,685.961 m2	1,685.961 m2
Área de Transformadores:	19.520 m2	24.194 m2	43.714 m2
Área Urbanizable:	21,867.772 m2	42,222.239 m2	64,090.011 m2
Derechos de Paso Pluvial:	102.000 m2	1,209.842 m2	1,311.842 m2
Área Municipal de Proyecto:	2,945.086 m2	11,978.998 m2	14,924.084 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
N° de Lotes Unifamiliares:	153	170	323
N° de Lotes Multifamiliares:	0	1	1
<b>N° Total Lotes:</b>	<b>153</b>	<b>171</b>	<b>324</b>
N° Viviendas Unifamiliares:	153	170	323
N° Viviendas Multifamiliares:	0	36	36
<b>N° Total Viviendas:</b>	<b>153</b>	<b>206</b>	<b>359</b>

VIII. Que en fecha 05-cinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, 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 preliminares, se realizó demoliciones de construcciones antiguas del predio y su limpieza, Terracerías en Vialidades: aun no realizan dichos trabajos; Drenaje Sanitario: no cuenta con drenaje sanitario; Drenaje Pluvial: no cuenta con Drenaje Pluvial, Agua Potable: no cuentan con agua potable, Gas Natural: no cuenta con la red; Pavimentación: aún no cuenta con la pavimentación del proyecto; Guarniciones: no cuenta con guarniciones; Red Eléctrica: no cuenta con la red eléctrica del proyecto; Alumbrado Público: no cuentan con alumbrado público; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se habilitan dichas áreas; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuentan con nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano; Red de Telefonía y Televisión por cable: no cuentan con la red telefónica y televisión por cable; Usos de Suelo del Área Colindante: al sur comercial, al norte lote privado, al este con carretera nacional y al poniente lote (en breña); Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): sin construcciones existentes en el predio al momento de la inspección; Colindancias del Predio: al sur comercial, al norte lote privado, al este con carretera nacional y al poniente lote (en breña); Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observan dos escurrimientos naturales que atraviesan el predio de poniente a oriente; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): no se observa vegetación en el predio al inspeccionar; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no cuenta con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas; infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: no cuentan con la infraestructura.

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3450000047723, de fecha 26-veintiséis de julio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$584,918.69 (QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS 69/100 M.N.) es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$731,148.36 (SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO 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 mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso c) número 1 letras A, B y C, y fracción VIII, por los siguientes conceptos:



- Proyecto Ejecutivo por 47,854.085 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de \$730,834.69 (SETECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 69/100 M.N.), que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$444,592.62 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 62/100 M.N.), (Lotes con superficie hasta de 150.00 metros cuadrados); \$154,854.86 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 86/100 M.N.) (Lotes con superficie de 150.00 metros cuadrados hasta 300.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$131,387.21 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 21/100 M.N.), (Lotes con superficie mayores de 300.00 metros cuadrados).
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$313.67 (TRESCIENTOS TRECE PESOS 67/100 M.N.)

X. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes

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 Ejecutivo Urbanístico** 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 fraccionamientos Valles de Cristal, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	<b>1ª ETAPA</b>	<b>2ª ETAPA</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Área Total Polígono:</b>	<b>40,546.343 m2</b>	<b>66,076.552 m2</b>	<b>106,622.895 m2</b>
Área Vial:	18,659.051 m2	22,144.158m2	40,803.209 m2
Derechos de Paso SADM:	0.000 m2	1,685.961 m2	1,685.961 m2
Área de Transformadores:	19.520 m2	24,194 m2	43,714 m2
Área Urbanizable:	21,867.772 m2	42,222.239 m2	64,090.011 m2
Derechos de Paso Pluvial:	102.000 m2	1,209.842 m2	1,311.842 m2
Área Municipal de Proyecto:	2,945.086 m2	11,978.998 m2	14,924.084 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
<b>Nº Total Lotes:</b>	<b>153</b>	<b>171</b>	<b>324</b>
Nº Viviendas Unifamiliares:	153	170	323
Nº Viviendas Multifamiliares:	0	36	36
<b>Nº Total Viviendas:</b>	<b>153</b>	<b>206</b>	<b>359</b>

En cumplimiento al artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.





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

**TERCERO:** El desarrollador, (en este caso **BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060**); está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **24-veinticuatro meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 84/21, de fecha 08-ocho de abril de 2021-dos mil veintiuno.

**Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 84/21, de fecha 08-ocho de abril de 2021-dos mil veintiuno. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 057/2021, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 16-dieciseis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, por un área vendible de 44,576.81 metros cuadrados correspondiente al área habitacional unifamiliar destinada para uso habitacional residencial (323 lotes), más el área vendible de 3,277.27 metros cuadrados correspondiente al área habitacional multifamiliar (01 lotes c/36 viviendas), para el fraccionamiento denominado MONTELLAN; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

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

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 07-siete de abril de 2021-dos mil veintiuno, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento MONTELLAN; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-001/2021, de fecha 27-veintisiete de abril de 2021-dos mil veintiuno, aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red de Gas Natural:** De acuerdo al Artículo 208 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece: "*Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 206 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización: IX. La red de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;*" (el subrayado es nuestro); el promovente mediante escrito presentado en fecha 06-seis de julio del año en curso, manifiesta lo que a continuación se transcribe: "*...Así mismo hacemos la aclaración que el proyecto no contará con RED DE GAS NATURAL,*



debido a que NO existe infraestructura en la zona, por lo que no fue posible generar un convenio con las prestadoras de este servicio..."

**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 094/21, de fecha 11-once de junio de 2021-dos mil veintiuno; en el cual se considera Factible, y se informa lo siguiente:

- Continúan vigente las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas. Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenida dentro del Estudio Hidrológico - Hidráulico elaborado por M.C. Manuel Jezzini Gonzalez con cedula profesional No. 518012, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento e presentarse eventos extraordinarios.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales d en los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionar o particular.
- En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta allegar a ocasionar su clausura temporal.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.
- A través del oficio BOO.811.0667.-(2020) con fecha del 23 de noviembre de 2020, la CONAGUA emitió ratificación en donde se observa lo siguiente:

*"Al respecto, me permito comunicar a Usted que de acuerdo a los trabajos topográficos realizados por Usted a su costa, se desprende que el referido escurrimiento en el tramo de colindancia con el predio de interés no presenta el cauce tal como lo define el artículo 3º fracción XI de la Ley de Aguas Nacionales, donde se menciona que la magnitud de la cárcava o cauce incipiente deberá de ser cuando menos de 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad; y que de acuerdo a lo verificado en visita realizada en fecha 22 de octubre del presente año, se concluye que hasta ese sitio el escurrimiento no reúne los requisitos para ser considerado de Propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua"*

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

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

- Estudio de Diseño de Pavimento, elaborado por la empresa QController Laboratorios, S. De R. L. DE C.V., de fecha 26-veintiseis de febrero de 2020-dos mil veinte, signado por el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N°







5413322, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 30-treinta de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante la cual manifiesta: *"Por medio de la presente; Yo , Ing. Sten Flores de la Torre, me hago responsable del estudio y manifiesto que tengo estudios en Ingeniera Civil,... Hago contar que se ha llevado a cabo un estudio de diseño de pavimento realizado por la empresa para la construcción de "PROYECTO TERRENO MUNDO DE ADEVERAS" ubicado en la Carretera Nacional, Municipio de Monterrey, N.L."*

- Certificado N° L.C. 012, con vigencia: 30 de agosto de 2020 a el día 29 de agosto de 2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 023, Renovación: 01, con vigencia: 2018/10/07 al 2021/10/07; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Sten Flores de la Torre, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
  - Vialidades Internas (Locales y Colectoras):
    - Mezcla asfáltica con espesor de 4.00 centímetros.
    - Base (caliza triturada) con espesor de 7.00 - 15.00 centímetros.
    - Sub-Rasante con espesor de 30.00 centímetros.
    - Terreno Natural con 5% de cal: 20.00 centímetros.

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 208 fracción VIII y 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
  - Ing. Alberto Olivares Maldonado, acompañado del Certificado N° PRC 023, Renovación: 03, con vigencia: 2021-MAR-17 al 2024-MAR-16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de la Validación del Diseño de pavimento flexible y rígido de las vialidades del fraccionamiento MONTELLAN, de fecha 14-catorce de abril de 2021-dso mil veintiuno, mediante el cual manifiesta lo que sigue: *"...Por este conducto... me permito informarle que en mi carácter de PROFESIONAL RESPONSABLE PRO23..., hemos efectuado el Dictamen de Validación Técnica del Informe elaborado por QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. referente al Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimento para Vialidades de Futuro Fraccionamiento MONTELLAN..., podemos concluir que los trabajos desarrollados en el mismo están de acuerdo a los Lineamientos establecidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de pavimentos del Estado de Nuevo León, Art. 20 y sus Normas Técnicas Estatales correspondientes por lo que resultados se consideran aceptable.*

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto  $f'c = 200$  kg/cm<sup>2</sup>, con juntas @3m, perfil tipo pecho paloma con acabado empastado y pulido.



16235



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

**Diseño de Alumbrado Público:** Presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/319/2020, de fecha 08-ocho de diciembre de 2020-dos mil veinte; el cual señala lo siguiente: "...Se ha efectuado la revisión al proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento; MONTELLAN; ubicado en la zona huajuco del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** Deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Infraestructura Vial, según oficio N° DIVYM/FRP/021/1/2021, con fecha del 27-veintisiete de enero de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."

**Cordones y Banquetas:** Presenta proyecto de cordones y banquetas, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Dirección de Servicios Técnicos de Servicios Públicos, según oficio N° DST/SSP/491/2021, con fecha del 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...me permito informar que se efectuó la inspección física del fraccionamiento denominado "MONTELLAN" ubicado en Km 262 de la Carretera Nacional zona Sur Huajuco. Del municipio de Monterrey, en el cual se observó que cumple con las especificaciones que les fueron solicitadas para el inicio de obra de cordones y banquetas".

**Pavimentos:** Presenta proyecto de pavimentos, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Dirección de Vías Públicas de la Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° SIV-DVP-241/2021, con fecha del 06-seis de agosto de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del plano de pavimentación, así como la revisión del estudio de mecánica de suelos y el diseño de pavimentos, cumpliendo con la ley de pavimentación del estado de Nuevo León, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología de este Municipio".

**Vialidad:** De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/226/2021, con fecha 29-veintinueve de junio de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

Una vez revisados los planos presentados del acceso carretero mediante carriles de aceleración y desaceleración para el desarrollo de fraccionamiento habitacional Carretera Cd. Victoria - Monterrey, Km 262+000 Cpo B, firmados y autorizados por el Director General del Centro SCT Nuevo León, y considerando que ya contaban con un Acuerdo emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, de fecha 24 de marzo de 2021, se puede concluir que el proyecto cumple con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/059/2021 de fecha 01 de marzo del 2021...

Así mismo se le deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- b) 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,





- c) Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- d) Previo a la etapa de Terminación de Obras (o en su defecto, cuando así lo determine y solicite la Secretaría de Comunicaciones y Transportes), deberá estar construido y terminado el acceso carretero, conforme a los planos autorizados por dicha dependencia.
- e) Las calles de acceso al Fraccionamiento, así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Casetas de vigilancia:** Ubicada dentro del área municipal identificada como A.M. 12; deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la inscripción de los planos autorizados al efecto, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, se tendrán por cedidas, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, cuya recepción se verificará una vez que se apruebe la Municipalización del fraccionamiento que nos ocupa, por constituir obra de urbanización; c) En las Casetas de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.**

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

**Bomberos:** Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio N° IR20-404, con fecha del 10-diez de noviembre de 2020-dos mil veinte.

**Geología:** De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G041/2021, de fecha 14-catorce de abril de 2021-dos mil veintiuno, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimento firmado por el Ing. Sten Flores de la Torre con No. de Cedula Profesional: 5413322 se realizaron 19 sondeos de exploración hasta una profundidad de 1.75m, de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.
- El Diseño de Pavimento Flexible determina que la estructura de pavimento a construir está compuesta por: mezcla asfáltica: 4.00cm., base (caliza triturada): 7.00-15.00cm., subrasante: 30.00cm., terreno natural con 5% de cal: 20.0 cm.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría; mediante oficio N° 0984/21-DIEC/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de abril de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:



Considerando el Proyecto de Habilitación del Área Municipal, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "MONTELLAN", 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 233-doscientos treinta y tres árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

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

Las áreas municipales se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riesgo, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de 233-doscientos treinta y dos árboles nativos.

2. La plantación de 359-trescientos cincuenta y nueve árboles nativos, uno por cada lote vendible los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, al frente (tratándose de las viviendas unifamiliares) de cada lote vendible y en el caso de la cantidad correspondiente a los 36-treinta y seis departamentos del lote multifamiliar, deberán plantarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento; 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: fresco común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.





7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

**CUARTO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por el desarrollador, en este caso la C. Arq. Mirna Peña Garza, apoderada legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060.; y el Ing. Rafael Chávez Provenzal, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 357745; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060.**; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en los artículos 208 fracción XIV y 277 de la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

**SEPTIMO:** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02060**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que para dar cumplimiento al Artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; **Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones respecto del desarrollo que se autoriza.**

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

**NOVENO:** 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.

**DECIMO:** De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de





carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**UNDÉCIMO:** El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 270 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**DUODÉCIMO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 287 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III y IV inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**DECIMOTERCERO:** Notifíquese personalmente por conducto de los 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. -----

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


AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Mirna Peña Gerza siendo las 3:39 horas del día 11 del mes de Agosto del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Mayra I. Rodríguez Gerza

NOMBRE Mirna Peña Gerza

FIRMA Mayra RG

FIRMA MPG