



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO No. 79939 Y/O CARZA S.A.P.I. DE C.V.

Av. José Vasconcelos N° 799 Poniente, Centro,
San Pedro Garza García, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-012/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-012/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de abril de 2022-dos mil veintidós presentada por el C. [REDACTED] Apoderado legal de las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939 (Fiduciaria) y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, ésta última en carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B dentro del Fideicomiso No. 79939, mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico, la Autorización de Proyecto de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES MAGNOLIA Etapa 1**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **75,642.824 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de **107,233.23 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-977**; colindante a la Av. Pedro Infante y Av. Linces, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y

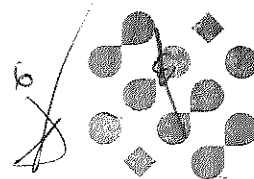
RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha veintiocho (28) de abril de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico, la Autorización de Proyecto de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES MAGNOLIA Etapa 1**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **75,642.824 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de **107,233.23 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-977**; colindante a la Av. Pedro Infante y Av. Linces,

1/36

3925

ORIGINAL SEGURO MONTERREY



Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **F-012/2022**.

SEGUNDO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, esta Secretaría ha otorgado las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 12-dóce de septiembre de 2008-dos mil ocho, mediante resolutivo y planos contenidos en el expediente administrativo Nº **RAS-053/2008**, con oficio Nº 2273/2008/SEDUE, aprobó el **Proyecto de Rasantes** para desarrollar el Proyecto Vial referente a la Prolongación de la Avenida Lince y la Ampliación de la Avenida Pedro Infante, relativo a una superficie solicitada de 17,830.48 metros cuadrados, que pertenece a una superficie de mayor extensión, conformada por tres predios identificados entonces con los expedientes catastrales número 19-001-717, 19-001-140 y 19-001-750, con superficie 264,118.923 metros cuadrados (12,009.39 metros cuadrados solicitados) 332,550.00 metros cuadrados (3,593.885 metros cuadrados solicitados) y 71,382.61 metros cuadrados (2,227.202 metros cuadrados solicitados) respectivamente.
- b) En fecha 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo Nº **F-037/2021**, bajo el oficio Nº 17445/SEDUE/2021, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, informó a la persona moral denominada Sierra Morena, S.A. de C.V. que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así mismo aprobó el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **PEDRO INFANTE**; relativo a una superficie a desarrollar de **107,233.23 metros cuadrados**, identificada bajo con el número de expediente catastral **19-001-977**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| | | |
|--------------------------------------|-------------|------------------|
| Lote Exp. Cat. 19-001-977: | 107,233.230 | metros cuadrados |
| Polígono General: | 107,233.230 | metros cuadrados |
| Afectación Tanque AyD: | 2,052.936 | metros cuadrados |
| Área Desarrollable: | 105,180.294 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 28,712.906 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 76,467.388 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 16,767.094 | metros cuadrados |
| Área de Derechos de Paso (DPAYDYDP): | 221.052 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 59,479.242 | metros cuadrados |
| Área Comercial y de Servicios: | 3,932.544 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 25,975.335 | metros cuadrados |

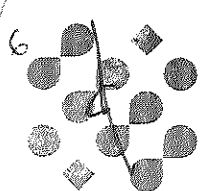


Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

| | | |
|--|------------|------------------|
| Área Multifamiliar, Comercial y Servicios: | 29,571.363 | metros cuadrados |
| Unidades de Vivienda en Lotes Multifamiliares Comercial y de Servicios: | 526 | departamentos |
| Lotes Comerciales y de Servicios: | 12 | Lotes |
| Lotes Habitacionales Unifamiliares: | 174 | Lotes |
| Lotes Multifamiliares, Comercial y Servicios: | 4 | Lotes |
| Lotes Totales: | 190 | Lotes |
| Viviendas Totales: | 700 | Viviendas |

Cuadro de áreas por etapas:

| | Etapa 1 | Etapa 2 | Etapa 3 | Etapa 4 |
|---|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Polígono General: | 75,642.824 m2 | 10,791.626 m2 | 11,748.148 m2 | 9,050.632 m2 |
| Afectación Tanque AyD: | 2,052.936 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 |
| Área Desarrollable: | 73,589.888 m2 | 10,791.626 m2 | 11,748.148 m2 | 9,050.632 m2 |
| Área Vial: | 28,712.906 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 |
| Área Urbanizable: | 44,876.982 m2 | 10,791.626 m2 | 11,748.184 m2 | 9,005.632 m2 |
| Área Municipal: | 7,704.034 m2 | 3,180.000 m2 | 3,180.086 m2 | 2,702.974 m2 |
| Área de Derechos de-Paso (DPAYDYDP): | 221.052 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 |
| Área Vendible: | 36,951.896 m2 | 7,611.626 m2 | 8,568.062 m2 | 6,347.658 m2 |
| Área Comercial y de Servicios: | 3,932.544 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 25,975.335 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 | 0.000 m2 |
| Área Multifamiliar, Comercial y Servicios: | 7,044.017 m2 | 7,611.626 m2 | 8,568.062 m2 | 6,347.658 m2 |
| Unidades de Vivienda en Lotes Multifamiliares Comercial y de Servicios: | 128 Dptos | 140 Dptos | 140 Dptos | 118 Dptos |
| Lotes Comerciales y de Servicios: | 12 Lotes | 0 Lotes | 0 Lotes | 0 Lotes |
| Lotes Habitacionales Unifamiliares: | 174 Lotes | 0 Lotes | 0 Lotes | 0 Lotes |
| Lotes Multifamiliares, Comercial y Servicios: | 1 Lote | 1 Lote | 1 Lote | 1 Lote |
| Lotes Totales: | 187 Lotes | 1 Lote | 1 Lote | 1 Lote |
| Viviendas Totales: | 302 Viv | 140 Viv | 140 Viv | 118 Viv |



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

TERCERO. El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [REDACTED], Apoderado legal de las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939 (Fiduciaria) y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, ésta última en carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B dentro del Fideicomiso No. 79939. Anexando copia simple de la identificación oficial del C. [REDACTED]
2. Copia simple de la Escritura Pública número 16,675-dieciséis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, titular de la Notaría Pública número 33-treinta y tres, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativa a la constitución de la sociedad denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número 2903, folio 249, volumen 426, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles, sección de Comercio, en fecha 21-veintiuno de febrero de 1995-mil novecientos noventa y cinco.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 12,836-doce mil ochocientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de enero de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativa a la constitución de la sociedad denominada **CARZA, Sociedad Anónima**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número 265, folio 269, volumen 242, libro 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, sección de Comercio, en fecha 11-once de marzo de 1981-mil novecientos ochenta y uno.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de enero de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **CARZA, S. A. DE C. V.**, en la que se acordó reformar íntegramente los Estatutos Sociales, adoptando la modalidad de **Promotora de Inversión**, entre otros cambios; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico número 17253*9 en fecha 01-primero de febrero de 2013-dos mil trece.
5. Copia simple de la Escritura Pública número 28,919-veintiocho mil novecientos diecinueve, de fecha 05-cinco de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Gárate Ríos, Titular de la Notaría Pública número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al otorgamiento de diversos poderes a los C. C. [REDACTED] y /o



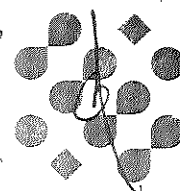
Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

Rogelio Reyes Romo, entre estos, **Poder Especial con facultades de Administración, Poder Especial con facultades de dominio**, por parte de la persona moral denominada **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**

6. Copia simple de la Escritura Pública número 4,741-cuatro mil setecientos cuarenta y uno, de fecha 27-veintisiete de abril de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la Designación de Apoderados dentro del Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio de Bien Inmueble, registrado bajo el número 79939, en la que **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, es la Fiduciaria; y se designa a los C. C. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] otorgándoles diversas facultades, entre ellas, **Poder Especial con facultades de Administración, Poder Especial con facultades de dominio**.
7. Copia certificada por el Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular Nº 89-ochenta y nueve, en fecha 27-veintisiete de junio de 2022-dos mil veintidós, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 089/163,059/2022; de la Escritura Publica Nº 19,339-diecinueve mil trescientos treinta y nueve, de fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular Nº 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Mutuo Simple y **Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número 79939 (setenta y nueve mil novecientos treinta y nueve)**, en el que participan entre otros, la persona moral denominada **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**, como FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B; y **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, es la Fiduciaria; y en el que se aporta al patrimonio del fideicomiso el predio objeto del trámite que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; bajo el número 5792, Volumen 312, Libro 232, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de junio de 2022-dos mil veintidós.
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-977**, autorizado en fecha 12-doce de julio de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25346147/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, bajo el Número 5792, Volumen 312, Libro 232, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de junio de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
9. Copia simple de comprobante de pago por internet con folio de pago: 594399037, de fecha 13-trece de enero del año en curso, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

10. **Cédula Única Catastral** del inmueble identificado con el expediente catastral **19-001-977**, emitido por la Dirección de Catastro del Estado, en fecha de 21-veintiuno de octubre de 2021-dos mil veintiuno.
11. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes; los cuales se describen en el Acuerdo Quinto de la presente resolución.
12. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos; los cuales se describen en el Acuerdo Quinto de la presente resolución.
13. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos; los cuales se describen en el Acuerdo Quinto de la presente resolución.
14. Programa y presupuesto de obra, ambos de fecha 19-diecinueve de enero de 2023-dos mil veintitrés y signados por el C. [REDACTED], Apoderado legal de las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939 (Fiduciaria) y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, ésta última en carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B dentro del Fideicomiso No. 79939 y el C. Arq. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] como perito responsable.
15. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral XII del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
16. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo; mismo que se describe en el numeral IX del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
17. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; mismo que se describe en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
18. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones para Equipamiento Educativo; mismo que se describe en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
19. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales

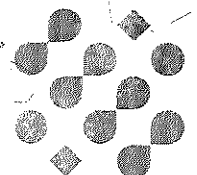
Vistos los planos presentados, los dictámenes técnicos y demás constancias que obran en el expediente, y;



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, LXIV, LXVII, LXVIII, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a), b) y d), 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción VI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256, primer párrafo, 257 fracción VI y VII, 258 fracción V y VI, 260, 267 fracciones I al XV, 268, 269, fracciones I al XII, 271, fracciones I y II, 272, 286, fracción V incisos a), b), c), d), e) y f), y VI, 287 fracciones III y IV, 401, 402, transitorios segundo y tercero y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 139, 140, 141, fracción I, 142, 147, fracciones I al XVIII, y 148, fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, LI y LII, 101, fracciones IV, VIII, XII y XIV y 102 fracciones II, X y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- II. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Resultado Segundo de la presente resolución, el **Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas** que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:
- a. **ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, se indicó que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; y para la porción colindante a la Av. Pedro Infante, se consideran como Corredor Urbano de Medio Impacto (**CMI**) en donde se contempla el uso Habitacional Unifamiliar y Habitacional Multifamiliar como permitido así como una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo; por lo que el uso Multifamiliar solicitado es permitido, por ello el proyecto presentado cumple con el uso permitido.
- b. **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere; respecto al predio con superficie total de 107,233.23 metros cuadrados correspondiente al desarrollo denominado Cumbres Magnolia, para la porción del predio que se encuentra sobre el Corredor de Medio Impacto (**CMI**) corresponde una densidad de 120 viviendas por hectárea, esto en un área de influencia de 50.00-cincuenta metros lineales de conformidad con el punto 10.2. Densidades y lineamientos urbanísticos y cuadro No. 21 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que en su parte de la clasificación de la zona: tipo H, Corredor Mediano Impacto y artículo 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de



Monterrey, siendo dicha superficie en el corredor de 18,082.47 metros cuadrados, lo que permite una máximo de 216.98 viviendas y para el resto de la superficie, se señaló una Densidad Media tipo D-6, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar en dicha zona de 89,150.76 metros cuadrados, lo que permite un máximo de 499.24 viviendas, resultando un total máximo de 716 viviendas permitidas; la totalidad del proyecto Cumbres Magnolia presentó 700 viviendas a desarrollar, por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos, de las cuales 302 viviendas corresponden al fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1 (174 viviendas unifamiliares y 128 unidades de departamentos).

En el entendido de que tanto la zonificación como la densidad y la determinación de los usos de suelo fueron analizados y autorizados en la resolución de fecha 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio 17445/SEDUE/2021, dentro del expediente administrativo F-037/2021, mediante la cual se informó que es factible de fraccionar y urbanizar el suelo, lineamientos generales de diseño urbano, y se aprobó el proyecto urbanístico y plano de rasantes.

- c. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.** - para el desarrollo total Cumbres Magnolia, se requiere un área municipal de 16,263.085 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 25,975.335 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,415.807 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (174 viviendas unifamiliares, siendo un área municipal requerida de 3,828.00 metros cuadrados), más el equivalente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda Multifamiliar, Comercial y Servicios (526 viviendas, siendo un área municipal requerida de 11,572.00 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios de 29,571.363 metros cuadrados, (siendo un área municipal requerida de 5,027.132 metros cuadrados); así como el 7% del área vendible de Comercial y de Servicios de 3,932.544 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 275.278 metros cuadrados), y de acuerdo con el proyecto presentado cede una superficie total de 16,767.094 metros cuadrados, para el fraccionamiento Cumbres Magnolia (antes Pedro Infante), por lo que se cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracciones I y XI, 213 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

Ahora bien, respecto a la presente solicitud de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Ventas, del desarrollo **Cumbres Magnolia Etapa 1**, se requiere un área municipal total de 7,507.085 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 25,975.642 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,415.807 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (174 viviendas unifamiliares, siendo un área municipal requerida de 3,828.00 metros cuadrados), más el equivalente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda Multifamiliar, Comercial y Servicios (128 departamentos, siendo un área municipal requerida de 2,816.00 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar el 17% del área



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

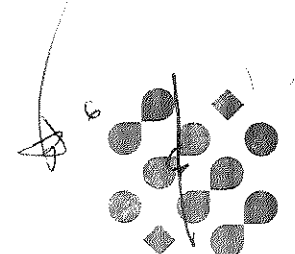
vendible habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios que es de 7,044.017 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 1,197.483 metros cuadrados), más el equivalente a cuantificar el 7% del área vendible de Comercial y de Servicios de 3,932.544 metros cuadrados, (siendo un área requerida de 275.278 metros cuadrados), en el presente proyecto **se cede una superficie de 7,685.284 metros cuadrados**, Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que presenta para su aprobación; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 210 fracción I a III y 215 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado en el párrafo que antecede.

Asimismo, en el expediente administrativo F-037/2021, mediante la resolución de fecha 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, con el No. de oficio 17445/SEDUE/2021, se autorizó como **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, y además se aprobó el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**; por lo que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 210 fracción I quinto párrafo, fracción II quinto párrafo, 211, 264 fracción III, 265 y 332 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el análisis de la propuesta de las áreas a ceder al Municipio para destinos, se llevó a cabo sobre el proyecto urbanístico, aprobándose las áreas de cesión en cuanto a su dimensión y ubicación; sin variar su configuración en el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas que se resuelve en la presente resolución.

- III. Que en fecha 29-veintinueve de junio del año en curso y cumpliendo con lo establecido los artículos 274 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se presentó escrito signado por el C. [REDACTED] en representación de la persona moral denominada SIERRA MORENA, S. A. DE. C.V.; C. [REDACTED], en representación de **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939**; y el C. [REDACTED] en representación de la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, manifestando lo siguiente:

"... PETICIONES

UNICA: La Sociedad Denominada SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Apoderado General, el señor Arquitecto [REDACTED] EL PROPIETARIO, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 274 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que a la letra dicen:
Artículo 274. Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.
Artículo 276. Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley.



N° de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad solo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

Por así convenir a los intereses de mi representada, por este documento en mi carácter de Apoderado Legal de la Sociedad Denominada SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 274 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, realiza a favor BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como el "FIDUCIARIO", DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 79939 (setenta y nueve mil novecientos treinta y nueve) EL NUEVO PROPIETARIO y/o a CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE COMO EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B, quien asume obligación solidaria con LA FIDUCIARIA, de la transferencia de todos los Derechos y Obligaciones respecto de las autorizaciones otorgadas por la Secretaría a su digno cargo, SOBRE EL LOTE MARCADO COMO POLÍGONO 002 (CERO, CERO, DOS) DERIVADO DE LA SUBDIVISIÓN CON UNA SUPERFICIE DE 107,233.23M2 (CIENTO SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES METROS VEINTITRÉS CENTÍMETROS CUADRADOS) EXPEDIENTE CATASTRAL NÚMERO 19-001-977, a que se refieren el punto I anterior.- Adicional en este mismo acto el Licenciado [REDACTED] en mi carácter de Apoderado Legal de BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de FIDUCIARIA del CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 79939 (setenta y nueve mil novecientos treinta y nueve), otorga formal ANUENCIA según lo establece el artículo 274 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, SUBROGANDOSE su representada 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, por último en este acto CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE COMO EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B por conducto de su apoderado [REDACTED] en los términos del artículo 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, ASUME LA OBLIGACIÓN Y EN COSECUENCIA DA SU ANUENCIA DE CONVERTIRSE EN OBLIGADO SOLIDARIO CON LA FIDUCIARIA de 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..."

IV. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 fracción V, inciso F) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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:

- Oficio N° SSP/131/2023 de fecha 31-treinta y uno de enero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:
"...me permito comunicarle que una vez realizada una inspección física de las áreas en señaladas, me

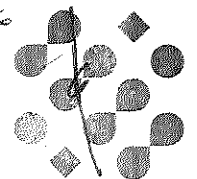


Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

permiso informar que es FACTIBLE, para que la Secretaría de Servicios preste los servicios básicos consagrados en los artículos, 79 al 88 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

Así mismo me permito mencionar, que dichos servicios, serán otorgados, una vez que el solicitante cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en los artículos 282 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León...

- Oficio Nº 5746/2022, de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Coordinación Jurídica de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, mediante el cual informa lo siguiente: *"En atención a su requerimiento mediante el cual solicita informes sobre la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos en cuanto a seguridad, en seguimiento a la solicitud del proyecto ejecutivo urbanístico y Autorización de Ventas, ... para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, ...; por parte de esta Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, si es posible la dotación y prestación de servicios públicos (seguridad) por parte de esta Secretaría..."* (El subrayado es nuestro).
- Oficio Nº SSP/DGJDH/DNC/REQEN/F7322/18172/2022 de fecha 09-nueve de diciembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de General Jurídico y de Derechos Humanos de la Secretaría de Seguridad del Estado, mediante el cual informa lo siguiente: *"...en contestación al Oficio No.19716/SEDUSO/2022, derivado del expediente administrativo Nº F-012/2022 me permito remitir lo siguiente: Original del oficio SSE/FC/S5/13828/2022, y anexo (plano), suscrito por el [REDACTED] Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, ..."*
- Oficio No. SSE/FC/S5/13828/2022 de fecha 07-siete de diciembre del 2022-dos mil veintidós emitido por el Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de 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 públicos (seguridad) ... relativo a la superficie solicitada de 107,233.23 metros cuadrados, identificado bajo el número de Expediente Catastral 19-001-977 para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, colindante a la Av. Pedro Infante y Ave. Linces, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; me permito informarle que respecto a la dirección antes mencionada, no corresponde a la zona de responsabilidad de esta institución Policial, toda vez que a partir de las 1800 horas del día 08-ocho de septiembre del presente año, se están direccionando los servicios de la zona poniente de Monterrey a la Policía de Monterrey, siendo dicha Autoridad solo atenderá servicios en los que esté en riesgo la propiedad de las personas y la convivencia social, y solo en caso de ser necesario Fuerza Civil brindara el apoyo a la Policía de Monterrey cuando se susciten eventos de alto impacto en donde está en riesgo la vida de las persona ..."*



V. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 269, fracción VI, de la Ley de de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **30550716**, de fecha 10-diez de febrero de 2022-dos mil veintidós, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 59,479.242 metros cuadrados.
- b) Energía eléctrica: copia del recibo de transferencia de fecha de 05-cinco de abril de 2022-dos mil veintidós, con número de referencia: 324201 y concepto de pago: 42829211006234959239, por pago de aportación por la cantidad de \$1,108,112.05 8 UN MILLONCIENTO OCHO MIL CIENTO DOCE PESOS 05/100 M.N., para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al Convenio N° **ESP-070/2021**, de fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad. Copia del recibo de transferencia de fecha 9-nueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, con número de referencia: 38138 y concepto de pago 42829211018636643238, por pago de aportación por la cantidad de \$2,240,745.32 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 32/100 M.N.), para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al Convenio N° **ESP-070/2021** (cumbres magnolia 2da etapa), de fecha 15-quinque de septiembre de 2022-dos mil veintidós, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad. Copia del recibo de transferencia de fecha 05-cinco de abril de 2022-dos mil veintidós, con número de referencia: 515900 y concepto de pago: 42829211006334956213, por pago de aportación por la cantidad de \$46,361.99 (CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 99/100 M.N.), para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al Convenio N° **00000899/2021 COT-013/2022**, de fecha 11-once de abril de 2022-dos mil veintidós, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° **IMA-DG/2839/2022**, de fecha 16-dieciséis de junio de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León; en el que señala: *"...Este Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León, expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."*.

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación con la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, expidió la constancia correspondiente al



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

fraccionamiento denominado CUMBRES MAGNOLIA, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio 30802564, de fecha 20-veinte de junio de 2022-dos mil veintidós, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

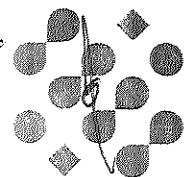
Cabe mencionar que en la etapa de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 213, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número IMA-DG/4187/2021, de fecha 03-tres de mayo de 2021-dos mil veintiuno, expedido por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano; sin embargo, en la presente solicitud, el promovente presentó actualización respecto a dicha factibilidad, mediante oficio número CT-057/2022, de fecha 08-ocho de marzo de 2022-dos mil veintidós, expedido también por la misma dependencia, en el que se indica lo siguiente: ".....determina que dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, se determina que es **positiva** la factibilidad para el acceso a los servicios de transporte público, toda vez que estén concluidas las obras de urbanización (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional bajo el nombre "Fraccionamiento Cumbres Magnolia", y estará sujeta al cumplimiento de los siguientes lineamientos:...

Se deberá contar con la instalación de un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), ...definido por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad... ubicado de la siguiente manera; sobre Av. Paseo de los Leones: en el sentido poniente a oriente, sobre la acera sur. Actualmente se cuenta con un parabús, exactamente en esa ubicación es donde se colocaría el señalamiento, para el sentido oriente poniente en el cuerpo norte, sobre la misma Avenida reubicar parabús aproximadamente a 107 metros hacia la Av. Pedro Infante, complementándolo con un señalamiento de parada de transporte urbano (SIS-19). Reservar el espacio para construir dos bahías para uso de transporte urbano con capacidad de almacenamiento para al menos una unidad en la ubicación media del predio, en el lado de la Av. Pedro Infante y la otra en la Av. Linces, enfrente del acceso, ya que los terrenos son del mismo propietario.

En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto, así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe "Vialidad con circulación de transporte público" sobre las Avenidas Pedro Infante y Linces, otra más que establezca "Parada de transporte público y su equipamiento" en los lugares destinados para este fin y descritos en el primer punto.

Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad considerada para circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1 y 2 para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación del espacio y vía pública.

Deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio.



Para la Av. Linces considerar la Ley para la construcción y rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, con el tratamiento de pavimento adecuado, para futura circulación vehicular..."

- VI. Que respecto a la obligación indicada por el artículo 269 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y al artículo 154 de la misma Ley, y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; el promovente presentó copia simple de comprobante de transferencia electrónica con concepto de pago N° 504042 expedido en fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, por la cantidad de \$340,566.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N.), por concepto de aportación por equipamiento derivado del proyecto "CUMBRES MAGNOLIA"; asimismo se adjunta, copia de oficio número DRMS-2390/2022 de fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Secretaría de Educación en el Estado de Nuevo León, donde se informa: *"...El desarrollador de vivienda Carza. S.A.P.I. de C.V., del proyecto denominado CUMBRES MAGNOLIA, ubicado en el municipio de MONTERREY, N.L., ha aportado la cantidad de \$340,566.00 (Trescientos cuarenta mil quinientos sesenta y seis pesos 00/100 M. N.), al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente para extenderle la presente constancia para los fines y trámites que tenga a bien determinar..."*
- VII. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 12-dos de mayo de 2022-dos mil veintidós, se observó que está en la etapa de Terracerías actualmente, existe diversa maquinaria realizando trabajos diversos; Preliminares: se encuentra en etapa de terracerías; Terracerías en Vialidades en etapa de desmonte, formación de terraplenes y zanjeo; Drenaje Sanitario, drenaje pluvial; agua potable, red de gas natural, pavimentación, guarniciones, red eléctrica, alumbrado público, habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal, nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano y red de telefonía y televisión por cable, no se han habilitado; Uso de suelo colindante: por Av. Linces está rodeado por fraccionamientos de casa habitación y lote baldío con uso multifamiliar y por Av. Pedro Infante existen lotes baldíos con uso multifamiliar; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): no se han delimitado los lotes y actualmente todos son baldíos; Colindancias del predio: se encuentra entre lotes baldíos; Sección de Vialidades colindantes al Predio: no están habilitadas; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no están habilitados; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): matorral y palma nativa de región; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se ha llegado a esa etapa; Infraestructura troncal y de servicios básicos: no está habilitada.
- VIII. Que mediante el presente trámite están solicitando la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico, la Autorización de Proyecto de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1**; relativo a la

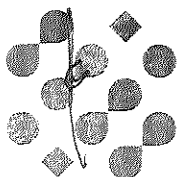


Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

superficie neta a desarrollar de **75,642.824 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de **107,233.23 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-977**; colindante a la Av. Pedro Infante y Av. Linces, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| | | |
|---|-------------|------------------|
| Polígono General: | 107,233.230 | metros cuadrados |
| Área Fuera de Aprobación (etapas 2,3 y 4): | 31,590.406 | metros cuadrados |
| Área a desarrollar: | 75,642.824 | metros cuadrados |
| Área de Tanque AyD: | 2,052.936 | metros cuadrados |
| Área de Transformadores: | 18.750 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 28,712.906 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 7,685.284 | metros cuadrados |
| Área Derechos de paso (DPAYDYDP): | 221.052 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 36,951.896 | metros cuadrados |
| Área Comercial y Servicios: | 3,932.544 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 25,975.335 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar Comercial y Servicios: | 7,044.017 | metros cuadrados |
| Lotes Comerciales y Servicios: | 12 | |
| Lotes Habitacionales Unifamiliares: | 174 | |
| Lote Multifamiliar, Comercial y de Servicios: | 1 | |
| Lotes totales: | 187 | |
| Unidades de vivienda en lote Multifamiliar, Comercial y de Servicios: | 128 | |
| Viviendas totales: | 302 | |

IX. Que según inspección física de fecha 28-veintiocho de junio de 2022-dos mil veintidós, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, se detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1**, presenta 10.63% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del desarrollador de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de las obras de urbanización de fecha 19 -diecinueve de enero del 2023-dos mil veintitrés, presentado por los propios promoventes, dictaminó un costo por las obras pendientes de \$42,793,511.17 (CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS ONCE PESOS 17/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 269 fracción V y 271 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de \$51,352,213.40 (CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS 40/100 M.N.), lo cual fue notificado en fecha 20-veinte de enero del 2023-



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

dos mil veintitrés, al C. Lic. [REDACTED] apoderado legal de las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA Fideicomiso No. 79939 y CARZA S.A.P.I., DE C.V.,** como **Obligado Solidario**; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de enero de 2023-dos mil veintitrés, el promovente exhibe y presenta la siguiente GARANTÍA: Póliza de fianza [REDACTED] expedida el día 23-veintitres de enero de 2023-dos mil veintitrés, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A.,** en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$51,352,213.40 (CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS 40/100 M.N.),** la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

En el presente caso, el desarrollo de fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, solicita su autorización para cumplir con los fines del fideicomiso No. 79939, inicialmente citado, por lo tanto las obligaciones y responsabilidades derivadas de la autorización de cada una de las etapas del fraccionamiento y las indicadas en la Ley, serán por cuenta y a cargo de los fideicomitentes, de la fiduciaria en lo que corresponda y del fideicomisario, en su carácter de responsables solidarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

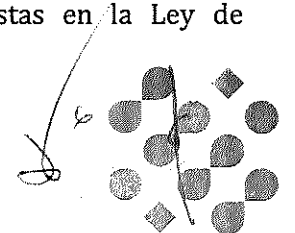
- X. Las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939 y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.;** por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; exponen que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.
- XI. La persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939,** por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 271 Fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

- XII. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio Nº **3170000029078**, de fecha 03-tres de febrero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$749,305.78 (SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCO PESOS 78/100 M.N.)** correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracciones V inciso c) número 1 letras A, B y C, número 5 e inciso d), y VIII y 55 incisos a), b) y c), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos.
- Proyecto Ejecutivo la cantidad total de \$661,544.17 (SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 17/100 M.N.), que se comprende de las siguientes cantidades: \$339,837.18 (TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 18/100 M.N.) por 21,868.19 metros cuadrados de área vendible, por lotes con superficie de hasta 150.00 metros cuadrados; \$85,215.15 (OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS 15/100 M.N.) por 4,107.150 metros cuadrados de área vendible, por lotes con superficie de más de 150.00 metros cuadrados a 300.00 metros cuadrados; \$175,379.12 (CIENTO SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 12/100 M.N.) por 7,044.017 metros cuadrados de área vendible, por lotes con superficie mayor a 300.00 metros cuadrados; y \$61,112.72 (SESENTA Y UN MIL CIENTO DOCE PESOS 72/100 M.N.) por 3,932.544 metros cuadrados de área vendible por lotes de comercio de barrio, comercial y de servicios.
 - Autorización de Ventas, la cantidad de \$17,065.23 (DIECISIETE MIL SESENTA Y CINCO PESOS 23/100 M.N.)
 - Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad total de \$70,333.29 (SETENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 29/100 M.N.); que se comprende de las siguientes cantidades: \$28,584.44 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 44/100 M.N.) por 21,868.290 metros cuadrados de área vendible, por lotes con superficie promedio menor de 150.00 metros cuadrados; \$9,422.39 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 39/100 M.N.) por 5,406.370 metros cuadrados de área vendible, por lotes con superficie promedio de entre 150.00 metros cuadrados y 250.00 metros cuadrados; y \$32,326.46 (TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 46/100 M.N.) por 9,677.340 metros cuadrados de área vendible, por lotes con superficie promedio mayor de 250.00 metros cuadrados.
 - Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$363.09 (TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 09/100 M.N.)
- XIII. 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 Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento; así como **la Autorización de Proyecto de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1**.

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

ACUERDA:

PRIMERO: Que en relación al escrito de fecha 25-veinticinco de febrero del año 2022-dos mil veintidós, descrito en el Considerando III del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **autoriza la transferencia de derechos y obligaciones** en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento **CUMBRES MAGNOLIA** a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939 (Fiduciaria) y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, ésta última en carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B dentro del Fideicomiso No. 79939, por lo que éstas deberán de cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento; lo anterior con fundamento en los artículos 274 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Se acepta la garantía propuesta por las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939 y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados Legales, para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1**; consistente en la póliza de fianza [REDACTED] expedida el día 23-veintitres de enero de 2023-dos mil veintitrés, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCION, S.A.**, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L.; por la cantidad de **\$51,352,213.40 (CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS 40/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**



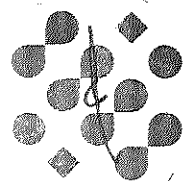
Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

TERCERO: En los términos anteriores se aprueba el Proyecto Ejecutivo Urbanístico y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a las personas morales denominadas BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939 y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.; por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Proyecto de Ventas** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 1**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **75,642.824 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de **107,233.23 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-977**; colindante a la Av. Pedro Infante y Av. Lincos, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| | | |
|---|-------------|------------------|
| Polígono General: | 107,233.230 | metros cuadrados |
| Área Fuera de Aprobación (etapas 2,3 y 4): | 31,590.406 | metros cuadrados |
| Área a desarrollar: | 75,642.824 | metros cuadrados |
| Área de Tanque AyD: | 2,052.936 | metros cuadrados |
| Área de Transformadores: | 18.750 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 28,712.906 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 7,685.284 | metros cuadrados |
| Área Derechos de paso (DPAYDYDP): | 221.052 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 36,951.896 | metros cuadrados |
| Área Comercial y Servicios: | 3,932.544 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 25,975.335 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar Comercial y Servicios: | 7,044.017 | metros cuadrados |
| Lotes Comerciales y Servicios: | 12 | |
| Lotes Habitacionales Unifamiliares: | 174 | |
| Lote Multifamiliar, Comercial y de Servicios: | 1 | |
| Lotes totales: | 187 | |
| Unidades de vivienda en lote Multifamiliar, Comercial y de Servicios: | 128 | |
| Viviendas totales: | 302 | |

Y en cumplimiento de los artículos 268 y 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

CUARTO: Se ASIGNAN los Números Oficiales para los lotes, conforme se señala en el plano que obra en el expediente y que forma parte integral de la presente resolución.



QUINTO: El desarrollador, (en este caso las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939** y **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**) están obligados 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 de **12-doce 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; obras que deberán realizarse conforme a las siguientes especificaciones técnicas:

A: 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° 29/22, de fecha 03-tres de febrero de 2022-dos mil veintidós.

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° 29/22, de fecha 03-tres de febrero de 2022-dos mil veintidós. 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° 435/2021, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 15-quince de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, por un área vendible de 59,479.24 metros cuadrados, de la cual 25,975.34 metros cuadrados son destinados para uso habitacional residencial (174 lotes unifamiliares), 29,571.36 metros cuadrados para uso habitacional multifamiliar, comercial y servicios (526 departamentos en 4 lotes) y 3,932.54 metros cuadrados para área comercial (12 lotes), para el fraccionamiento denominado CUMBRES MAGNOLIA; 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.



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

En el entendido de que en este acto jurídico solo se autoriza la ejecución de las obras de agua potable y drenaje sanitario que corresponden a la Etapa 1.

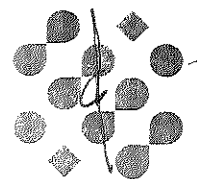
Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 17-dieciséis de marzo de 2022-dos mil veintidós, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento **CUMBRES MAGNOLIA**; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio Nº **ESP-070/2021** de fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, (lotes unifamiliares y comerciales), al convenio Nº **ESP-070/2021 2da. Etapa** (lote multifamiliar) de fecha 15-quince de septiembre de 2022-dos mil veintidós y al convenio Nº **0899/2022 COT-013/2022** de fecha 11-once de abril de 2022-dos mil veintidós, los tres respecto de la aportación de obra específica, celebrados con dicha compañía, de los cuales fueran proporcionadas copias para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: El solicitante y los fideicomitentes y los fideicomisarios deberán cumplir y ejecutar la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, conforme a las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 08-ocho de octubre de 2021-dos mil veintiuno y plano autorizado con fecha de 09-nueve de noviembre de 2021-dos mil veintiuno; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

B: INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

Drenaje Pluvial: conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de acuerdo con la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/H 045/2022**, de fecha 06-seis de junio de 2022-dos mil veintidós, se considera factible y se informa que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por el promovente, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos:

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] en fecha de julio de 2021, el cual manifestó que: "... al seguir las recomendaciones establecidas se concluye que los escurrimientos pluviales generados en este proyecto no implican riesgo hidrológico hasta el punto de los análisis considerados...", esto a fin de no ocasionar daños en el entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de 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 fraccionador 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



N° de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

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 llegar a ocasionar su clausura temporal.

- Deberá marcarse al Desarrollador, la obligación de aportar los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que fuera presentado en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

Deberá seguir los lineamientos arcados 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-0485-21 y que menciona lo siguiente:

"Se autoriza la factibilidad pluvial de acuerdo al estudio hidrológico, "Estudio Hidrológico e Hidráulico" emitidos por Estudio e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, [REDACTED] [REDACTED], cedula profesional [REDACTED] con 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, además de los planos e información que fueron presentados a esta institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforma a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados 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 tiene a su cargo la operación y conservación de este tipo de infraestructura.*
 - *Completar el proyecto estructural de las obras con el fin de integrarlas al expediente en trámite..."*
- Deberá garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas.

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 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. Deberá cumplir con lo dispuesto en el punto 5.4 Elementos de Cruces Seguros, de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 30 de octubre del 2019, en lo que respecta a las rampas peatonales en aceras. 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.



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

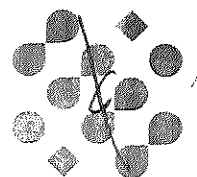
Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los estudios y escritos presentados por el propio promovente:

- **Mecánica de Suelos:** elaborado por la empresa H.Q. CONTROL, S. DE R.L. DE C.V. División Mecánica de Suelos, de fecha 08-ocho de noviembre 2021-dos mil veintiuno, signado por el [REDACTED], con Cédula Profesional [REDACTED], del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de fecha 08-ocho de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, el cual informa "...manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil con Maestría en Ciencias Geológicas con Orientación a Ingeniería Geológica y soy responsable del estudio de Mecánica de Suelos, para la Licencias Municipales de aprobación de Proyecto Ejecutivo denominado Cumbres Magnolia..." y aprobado por el [REDACTED] Gerente de Mecánica de Suelos de dicha empresa.
- **Estudio Geotécnico:** elaborado por la empresa QCONTROLLER LABORATORIOS, S. DE R.L. de C.V. LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD de fecha 30-treinta de marzo de 2021-dos mil veintiuno, signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] el cual incluye Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L. y en donde manifiesta lo que sigue: "...tengo estudios en Ingeniería Civil, y siendo el jefe del departamento de vías terrestres del laboratorio QController Laboratorios S. de R.L. de C.V. con [REDACTED] y contando con un personal altamente capacitado, hago constar que se ha llevado a cabo la realización de un estudio geotécnico, en el proyecto que consiste en construcción de PROYECTO CUMBRES MAGNOLIA..."
- **Estudio Geológico:** elaborado por la empresa H.Q. CONTROL, S. DE R.L. DE C.V. División Mecánica de Suelos, de fecha 29-veintinueve de octubre 2021-dos mil veintiuno, signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de fecha 08-ocho de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, el cual informa "...manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil con Maestría en Ciencias Geológicas con Orientación a Ingeniería Geológica y soy responsable del estudio de Riesgos Geológicos, para las Licencias Municipales de aprobación de Proyecto Ejecutivo denominado Cumbres Magnolia..." y aprobado por el [REDACTED] Gerente de Mecánica de Suelos de dicha empresa.
- **Análisis de Estabilidad de Taludes:** elaborado por la empresa H.Q. CONTROL, S. DE R.L. DE C.V. División Mecánica de Suelos, de fecha 29-veintinueve de octubre 2021-dos mil veintiuno, signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de fecha 08-ocho de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, el cual informa "...manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil con Maestría en Ciencias Geológicas con Orientación a Ingeniería Geológica y soy responsable del estudio de Estabilidad de taludes, para las Licencias Municipales de aprobación de Proyecto Ejecutivo denominado Cumbres Magnolia..." y aprobado por el [REDACTED] Gerente de Mecánica de Suelos de dicha empresa.

23/36

3936

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

- Diseño de Pavimento, elaborado y signado por el [REDACTED] de la empresa QCONTROLLER LABORATORIOS, S. DE R.L. de C.V. LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD, de fecha 30-treinta de marzo 2021-dos mil veintiuno, quien cuenta con Cédula Profesional N° [REDACTED] el cual incluye Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., en donde manifiesta lo que sigue: *"...tengo estudios en Ingeniería Civil, y siendo el jefe del departamento de vías terrestres del laboratorio QController Laboratorios S. de R.L. de C.V. con Cédula profesional [REDACTED] CURP B0TS850202HNLLRT03 Y contando con un personal altamente capacitado, hago constar que se ha llevado a cabo un estudio de diseño de pavimentos, en el proyecto que consiste en construcción de PROYECTO CUMBRES MAGNOLIA..."*
- Anexo de Diseño de Pavimento, elaborado y signado por el [REDACTED] de la empresa QCONTROLLER LABORATORIOS, S. DE R.L. de C.V. LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD, de fecha 30-treinta de marzo 2021-dos mil veintiuno, quien cuenta con Cédula Profesional N° [REDACTED] el cual incluye Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., en donde manifiesta lo que sigue:

"...4.- Conclusiones y recomendaciones

AV PEDRO INFANTE

La estructura de pavimento actual soporta un total de 231,300 ejes equivalentes casi el doble de los necesarios para el tránsito de proyecto. Debido a que la zona es un acceso principal para varios fraccionamientos con acceso controlado, el tránsito generado es solo es que se presenta para para el uso de las casas habitación en su mayoría tipo A2 y solamente vehículos C2 como recolectores de basura o prestadores de servicios de manera esporádica, La zona es un nivel de tránsito I, menos de 50 vehículos pesados al día.

Al revisar la estructura con el método AASHTO se pudo constatar que la estructura actual de pavimento cumple con una vida útil en condiciones de servicio aceptables para más de 15 años y con una tasa de crecimiento del 2.5%.

Cumpliendo así con lo establecido en la "LEY PARA LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE PAVIMENTOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN"

AV LINCES

La estructura de pavimento actual soporta un total de 231,300 ejes equivalentes casi el doble de los necesarios para el tránsito de proyecto. Debido a que la zona es un acceso principal para varios fraccionamientos con acceso controlado, el tránsito generado es solo es que se presentan para el uso de las casas habitación en su mayoría vehículos tipo A2 y solamente vehículo C2 como recolectores de basura o prestadores de servicios de manera esporádica. La zona es un nivel de tránsito I, menos de 50 vehículos pesados al día.

Al revisar la estructura con el método AASHTO se pudo constatar que la estructura actual de pavimento cumple con una vida útil en condiciones de servicio aceptables para más de 15 años y con una tasa de crecimiento del 2.5%.



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

Cumpliendo así con lo establecido en la "LEY PARA LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE PAVIMENTOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN"

De manera particular se debe considerar la construcción de un carril adicional en cada sentido de la vialidad, en la cual se deberá utilizar la misma estructura mencionada en el croquis del pavimento existente. Se deberá revisar que el desplante cumpla con un CBR mayor al 6%.

En todo momento se deben cumplir con los parámetros de la estructura marcados en la "LEY PARA LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE PAVIMENTOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN..."

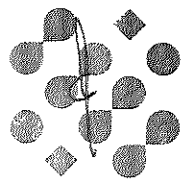
- **Certificado Nº L.C. 012**, con vigencia: 30/08/202 al 29/08/2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a **QController Laboratorios, S. de R.L. de C.V.**, como **Laboratorio Certificado** de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- **Certificado Nº PRC 083**, Renovación: 02, con vigencia de 2021-OCT-08 al 2024/OCT/07 emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al C. [REDACTED], como **Profesional Responsable** de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 20 fracción I y 23 fracciones XIX y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.
- Las características de los pavimentos se indican con la siguiente estructura:

Pavimento flexible (alternativas):

- Carpeta mezcla asfáltica con espesor de 4.00 centímetros.
- Base hidráulica con espesor de 15.00 centímetros.
- Sub-Rasante con espesor de 30.00 centímetros.
- TN con espesor variable.
- Carpeta mezcla asfáltica con espesor de 4.00 centímetros.
- Base cementada con espesor de 12.00 centímetros.
- Sub-Rasante con espesor de 30.00 centímetros.
- TN con espesor variable.
- Carpeta mezcla asfáltica con espesor de 4.00 centímetros.
- Base asfáltica con espesor de 7.00 centímetros.
- Sub-Rasante con espesor de 30.00 centímetros.
- TN con espesor variable.

Pavimento rígido:

- Carpeta de concreto hidráulico con espesor de 15.00 centímetros.
- Base hidráulica con espesor de 15.00 centímetros.



N° de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

- Sub-Rasante con espesor de 30.00 centímetros.
 - TN 5% de CAL con 20 centímetros.
- Procedimiento constructivo para la nivelación del terreno, mediante escrito signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional No. [REDACTED] quien funge como Director Responsable de Obra, recibido en fecha 21-veintiuno de junio de 2022-dos mil veintidós, 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 VII y VIII, y 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] acompañado del Certificado N° PRC 090 con vigencia 19/09/2019 al 18/09/2022, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de fecha de abril de 2022-dos mil veintidós de la Validación Técnica del Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible del proyecto de Vialidad del fraccionamiento Cumbres Magnolia, , donde manifiesta lo que sigue: *"...me permito presentar los resultados de la Validación Técnica del Diseño de Pavimento del proyecto: "Diseño de Pavimento Cumbres Magnolia", el diseño fue realizado por el profesional responsable certificado [REDACTED] Informe presentado en marzo 2021. Dicha revisión se realiza con los datos de impacto vial y estudio geotécnico utilizados en el informe antes mencionado. El método que se utilizará será el AASHTO (versión 1993). El diseño y las características del pavimento deben corresponder a la normativa vigente de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte (SCT) y deberán cumplir con los lineamientos que marca la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales..."* En cuyo apartado intitulado *"CONCLUSIONES" (sic) Y RECOMENDACIONES* específicamente en el sexto párrafo de la página 13 de 18, señala lo que a continuación se transcribe:
"Dicho lo anterior, me permito Validar Técnicamente la estructura de pavimento presentada en el informe a revisión, ya que cumple con lo estipulado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales." (El énfasis es nuestro)
 - Oficio número SIS-DGP-082/2022 de fecha 23-veintitrés de junio de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Gestión de Pavimentos de la Secretaría de Infraestructura Sostenible, en el que se señala que se presentó ante dicha Dependencia, la siguiente información:
 - Oficio de respuesta respecto a las observaciones presentadas con anterioridad
 - Certificación vigente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del laboratorio
 - Certificación vigente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Profesional Responsable encargado de la validación del pavimento
 - Diseño del pavimento del proyecto Cumbres Magnolia



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

- Validación y Recepción del pavimento para Av. Pedro Infante y Av. Linces
- Estudio Geotécnico de proyecto Cumbres Magnolia
- Actualización de Estudio Hidrológico
- Reporte fotográfico de las auscultaciones realizadas

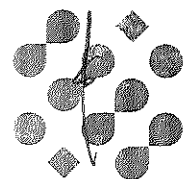
Asimismo, se informa lo siguiente: *"...Por tal motivo, el expediente cumple satisfactoriamente, y por parte de la Dirección de Gestión de pavimentos de la Secretaría de Infraestructura Sostenible no existe inconveniente alguno en continuar con los trámites correspondientes."*

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, perfil tipo pecho de paloma, en lo que comprende la vialidad externa al fraccionamiento.

Banquetas: Perimetralmente al área vendible de las manzanas que conforman los lotes habitacionales unifamiliares, los lotes comerciales y de servicios, en el área verde pública de cesión municipal (perimetralmente y adicionalmente en su interior) así como frente al lote multifamiliar, comercial y de servicios se impone la obligación de construir banquetas, con las siguientes características: **banqueta de acceso, concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ sin refuerzo, acabado concreto lavado, con espesor de 10.00 cm. y banqueta vialidades locales concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ armada con malla electrosoldada 6.6/10.10 con acabado lavado, con espesor de 10 cm., las cuales deberán cumplir con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León y deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 208 fracciones VII y XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta plano del proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio Nº SSP/DIMU/280/2022, de fecha 08-ocho de marzo de 2022-dos mil veintidós; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la revisión a el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento CUMBRES MAGNOLIA ubicado en la zona poniente 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 de cálculo técnica y descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, de esta Secretaría, según oficio Nº DGMEP/039/2022, con fecha del 24-veinticuatro de mayo de 2022-dos mil veintidós, 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 General de Movilidad y Espacio Público, por lo anterior se le otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio...”

De acuerdo al oficio No. **DGMEP/070/2022**, con fecha 23-veintitres de junio del 2022-dos mil veintidós la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, de esta Secretaría señala lo siguiente: “... respecto al Visto Bueno del Proyecto de Señalamiento Vial que forma parte del expediente No. F-012/2022, consistente en el Proyecto de Señalización Vial en la intersección de la Av. Pedro Infante y las Av. Paseo de los Leones y Lincos, esto según lo indicado en el acuerdo tercero, numeral 2, Etapa Proyecto Urbanístico punto 1, contenido en el oficio No. 17445/SEDUE/2021, de fecha 29 de septiembre del 2021, bajo el expediente administrativo F-037/2021.

...se llevó a cabo la revisión del proyecto de señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno, condicionado a cumplir con el siguiente requisito:

1. El solicitante se compromete al suministro y a la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en los planos autorizados.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo, en su totalidad, las adecuaciones geométricas marcadas en el plano autorizado...”

Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/V/137/2022**, con fecha 04-cuatro de julio de 2022-dos mil veintidós, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Queda obligado el desarrollador a llevar a cabo la señalización y adecuaciones viales de las intersecciones de las avenidas Pedro Infante – Paseo de los Leones y Pedro Infante – Lincos, conforme a los planos autorizados por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. DGMEP/070/2022, de fecha 23 de junio del 2022. Esta obligación deberá estar resuelta previo a la etapa de Terminación de Obras o en su defecto cuando así lo requiera la Dirección General de Movilidad y Espacio Público. Cabe señalar que el señalamiento vial horizontal y vertical, marcas, pintura, así como toda la infraestructura y demás dispositivos necesarios deberán ser suministrados por el desarrollador.
- Queda obligado el desarrollador a 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.
- Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas la vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico, Autorización de Proyecto de Ventas y Números Oficiales

cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León

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, de conformidad con el antecedente de autorización del plano de rasantes emitido mediante resolución de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, bajo el oficio No. 17445/SEDUE/2021, dentro del expediente administrativo No. F-037/2021 y para el resto de la superficie deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 35 Bis I del Reglamento de Protección Ambiental e imagen Urbana de Monterrey. 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.

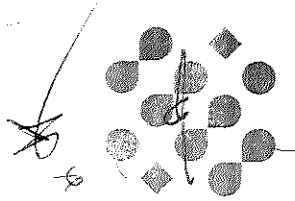
Bomberos: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio Nº IR22-015, con fecha del 24-veinticuatro de enero de 2022-dos mil veintidós.

Geología: De acuerdo con la opinión técnica Geológica-Geotécnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio Nº DPTDU/G038/2022, de fecha 06-seis de junio de 2022-dos mil veintidós, considera el presente dictamen factible y se señalan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

"...Con base en la información solicitada en las etapas anteriores del fraccionamiento que se mencionan a continuación:

Solicitud de opinión en primera revisión de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, contenida en el oficio DPTDU/G084/2021 de fecha 23 de junio del 2021, se otorgó la opinión como factible tomando en cuenta los siguientes aspectos técnicos: "Con base en los planos y los estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Geofísico firmado el [redacted] con No. de Cédula Profesional: [redacted] se realizaron cuatro Tomografías de Resistividad Eléctrica hasta una profundidad de 20.00m. en los que se obtuvieron 4 variaciones de resistividad eléctrica que oscilan entre 10Ωm y 3500Ωm. Las capas están compuestas por arenas y gravas con presencia de conglomerado policimítico en algunas zonas, limos arenosos. Se indica humedad a 17.00m. en el estrato de limo arenoso. No se observaron respuestas resistivas asociadas a cavidades.



N° de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

• De acuerdo al Estudio Geológico firmado por el [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] se determinó que la litología del predio está compuesta por arcilla café a café oscuro, seguido de suelo aluvial con gravas de diferentes tamaños en una matriz areno limosa y por último una brecha sedimentaria compuesta por cantos calcáreos sub-redondeados de diferentes dimensiones inmersos en un cementante calcáreo y que presenta zonas con huecos por disolución. No se encontraron estratos de formación geológica para poder determinar fracturamientos o rumbo y buzamiento de capas, debido a las condiciones morfológicas del terreno en estudio. Se concluye que no existe riesgo geológico, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente informe.

Conclusiones

- De acuerdo al Mapa de Riesgos Mapa de Riesgos 1a y 2a Etapa Área Metropolitana de Mty. y Cobertura Estatal, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
- Para la etapa de proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos y un procedimiento de relleno detallado.

Solicitud de opinión en segunda revisión de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, contenida en el oficio DPTDU/G127/2021 de fecha 8 de septiembre del 2021, se otorgó la opinión como factible tomando en cuenta los siguientes aspectos técnicos: "Continúan vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en N° de Oficio: DPTDU/G084/2021 con fecha de 23 de Junio de 2021. •De acuerdo al Mapa de Riesgos Mapa de Riesgos 1a y 2a Etapa Área Metropolitana de Mty. y Cobertura Estatal, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Para la etapa de proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico, Diseño de Pavimentos y un procedimiento de relleno detallado. Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento cumple con la Información requerida, considerándose factible proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo Implica, condicionado al cumplimiento de lo arriba establecido."

CONCLUSIONES

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.

De acuerdo al estudio de mecánica de suelos realizado por H.Q. CONTROL S.DE R.L. DE C.V., División Mecánica de Suelos, firmado por [REDACTED], de fecha 8 de noviembre del 2021, se indica que: Se llevaron a cabo 2 sondeos exploratorios, hasta una profundidad máxima de 7.03 metros, no se detectó nivel de aguas freáticas en ninguno de los sondeos. Adicionalmente, se llevaron a cabo 13 pozos a cielo abierto, hasta una profundidad máxima de 3.00m, se muestrearon todas las capas que se encontraron y se determinaron las propiedades volumétricas en la zona, para determinar las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los valores obtenidos de los ensayos realizados sobre los materiales muestreados, dieron como conclusión que sobre yaciendo todos los estratos se presenta una intercalación de mezclas de gravas limo-arcillosas con conglomerados polimícticos los cuales presentan una compacidad muy dura ($N-SPT > 50$). Con respecto a las litologías encontradas en los pozos a cielo abierto se aprecian 3 estratos principales: el primero corresponde a una arcilla café oscura con una presencia importante de gravas el cual tiene un espesor de aproximadamente 0.40 metros. Este material por su importante contenido orgánico no se recomienda como apto para la cimentación.



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

Se realizó además el análisis y diseño geotécnico de la cimentación a partir de la información proporcionada y se revisaron las capacidades de carga tanto de zapatas aisladas y/o corridas en SE-1 y en los pozos a cielo abierto. Encontrándose que en algunos

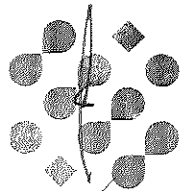
De acuerdo al Estudio Geotécnico realizado por QCONTROLLER LABORATORIOS S.DE R.L. DE C.V. LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN, firmado por el [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] de fecha 30 de marzo del 2021, se indica que: se llevaron a cabo 13 pozos a cielo abierto, hasta una profundidad máxima de 1.25m, se muestrearon todas las capas que se encontraron y se determinaron las propiedades volumétricas en la zona, para determinar las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los valores obtenidos de los ensayos realizados sobre los materiales muestreados, dieron como conclusión que los materiales de la zona están compuestos principalmente por gravas empíricas en arcillas de media a baja plasticidad y que el área no presenta pendientes pronunciadas.

De acuerdo al Diseño de Pavimento Flexible realizado por QCONTROLLER LABORATORIOS S.DE R.L. DE C.V. LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN, firmado por el [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] de fecha 30 de marzo del 202, se concluye que: para la elaboración de terracerías para el pavimento se deberá de realizar un corte de 30 cm del estrato de boleos y gravas con arcilla limosa café oscura con materia orgánica, después de haber retirado el despalme, el desplante se deberá e estabilizar con cal al 30 % y compactar un espesor de 20 cm al 95 % de su MVSM. Ya lista la capa de desplante se deberá colocar una capa de 30cm con material que cumpla con los requisitos de un material subrasante. Deberá cumplir además con el procedimiento constructivo indicado en el estudio. Como nota aclaratoria se desprende que, si se desea utilizar material de corte como material de calidad terraplén este deberá estar avalado por un laboratorio y estar en constante monitoreo dado las características del mismo.

De acuerdo al Anexo al Diseño de Pavimento Flexible realizado por QCONTROLLER LABORATORIOS S,DE R.L. DE C.V. LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN, firmado por el [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] de fecha 30 de marzo del 202, se concluye que: se realizaron dos sondeos adicionales por la avenida Pedro Infante y Linces. Por la avenida Pedro Infante, como esa vialidad ya se encuentra realizada, se procedió a hacer una revisión de la estructura mediante PCA, concluyendo que el terreno natural de la zona presenta CBR no menor de 15.8 % y una expansión máxima de 0.6 por lo que el material cumple con el mínimo recomendado de 6 % según lo establecido en la normativa vigente. Y, por la avenida Linces, como esa vialidad actualmente se encuentra con un carril en cada sentido, se procedió a realizar un PCA en el que se encontró la siguiente estructura, concluyendo que el terreno natural de la zona presenta CBR no menor de 15.8-% y una expansión máxima de 0.6 por lo que el material cumple con el mínimo recomendado de 6 % según lo establecido en la normativa vigente. Por lo que se recomienda tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones indicadas en dicho anexo al diseño de pavimentos en específico a las calles Pedro Infante y Linces.

De acuerdo al procedimiento constructivo detallado del relleno, solicitado en etapas anteriores, este fue realizado por el [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED] y recibido el día 21 de junio del 2022, quien funge, además, de acuerdo al plano de proyecto presentado como director responsable de obra, por lo que se deberá de seguirse el procedimiento detallado del mismo, una vez otorgada la autorización respectiva.

Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento cumple con la Información requerida en esta etapa, considerándose Factible proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del desarrollo implica:



Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.

Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos, sobre todo en lo referente al estudio de mecánica de suelos que concluye que en algunos puntos de la litología encontrada en los pozos a cielo abierto en el que se aprecian 3 estratos principales: el primero corresponde a una arcilla café oscura con una presencia importante de gravas el cual tiene un espesor de aproximadamente 0.40 metros. Este material por su importante contenido orgánico no se recomienda como apto para la cimentación. Por lo que se deberá tomar en cuenta al momento de ejecución de la obra y seguir las recomendaciones para la ejecución de la construcción del relleno de zapatas aisladas y/o corridas: Los procedimientos de excavación del fondo y laterales se deben de efectuar inmediatamente antes del vertido de la plantilla de concreto, para impedir la erosión del terreno de cimentación. Se debe procurar mantener abierta la excavación el menor tiempo posible. En caso de algún cambio en la estratigrafía durante el proceso de excavación se debe de avisar al geotecnista para su revisión y en su defecto un recalcu. El fondo de la excavación debe encontrarse nivelado y con homogeneidad suficiente para evitar asientos diferenciales y excentricidades en las zapatas. Se debe respetar el revestimiento de concreto en varillas de 50 mm como mínimo, para evitar la corrosión del armado.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y aplicables de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León."

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Eficiencia Energética, de esta Secretaría; mediante oficio N° 1843/22-DGDV/SEDUSO, de fecha 29-veintinueve de junio de 2022-dos mil veintidós, se otorga el Vo. Bo. y se indican los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo Urbanístico, considerando el proyecto de habilitación de Áreas Municipales, 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 "**CUMBRES MAGNOLIA (antes Pedro Infante)**", 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 77-setenta y siete árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuíta y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres 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



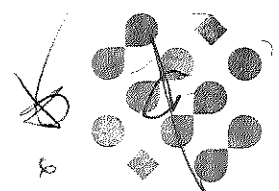
N° de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

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 General para un Desarrollo Verde 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) Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de menor consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. En caso de que se instale un sistema de riego este deberá utilizar agua residual tratada, y deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde 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, (un ejemplo puede ser como adoquín ecológico).
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, deberá contar con rampas de acceso de no más del 6% de pendiente y considerar en su diseño las normas internacionales de accesibilidad universal, 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), 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, todos los elementos de equipamiento urbano deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General para un Desarrollo Verde.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

1. Las áreas municipales se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de **77-setenta y siete árboles nativos.**
2. La plantación de **187-ciento ochenta y siete árboles nativos, uno por cada lote vendible y lo mismo por cada vivienda nueva o por cada departamento nuevo, que contemple las especies nativas: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres 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, framboyan, kir, ceiba y cualquier especie no nativa de la región.
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.



Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

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 General para un Desarrollo Verde.
 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.
- Deberá cumplir con las obligaciones impuestas por las autoridades estatales y federales derivadas de los dictámenes de la Manifestación de Impacto Ambiental.

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

SÉPTIMO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso, el C. [REDACTED], Apoderado legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939 y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.** y el C. [REDACTED] como perito responsable; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo de 12-doce meses, 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. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 1-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 277 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.



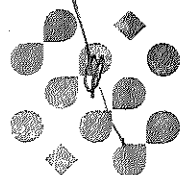
Nº de Oficio: 21404/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-012/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico,
Autorización de Proyecto de Ventas
y Números Oficiales

DÉCIMO: Se hace del conocimiento a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 79939 y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que para dar cumplimiento a los Artículos 268 y 272, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L., debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: 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.."*

DECIMOTERCERO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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.

DECIMOCUARTO: 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 Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOQUINTO: Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

TVMB/gsp/bash

Siendo las 10:52 horas del día 15 del mes de Febrero del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED] Doy fe _____

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Graciela Solos *

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]