



INSTRUCTIVO

AL C. ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ Y/O AL APODERADO
LEGAL DE BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO
851-02114. DOMICILIO: AVENIDA DAVID ALFONSO
SIQUEIROS NO. 104, L2B, SEGUNDO PISO, VALLE ORIENTE,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-011/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
--- VISTO.- Para resolver el expediente administrativo N° F-011/2022, formado con motivo del escrito presentado en fecha 08-ocho de abril del año 2022-dos mil veintidós, por la persona moral BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 851-02114, por conducto de su apoderado legal, Ing. Jorge Martínez Páez, mediante el cual solicitan: La Autorización de Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará MANARA RESIDENCIAL; con una superficie total y solicitada de 125,658.42 metros cuadrados, del predio identificado bajo el número de expediente catastral 48-001-011, Ubicado colindante a la calle Doradilla, al poniente del Fraccionamiento Misión Lincoln, al este del Panteón Municipal Valle Verde, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y vistos los documentos, disposiciones urbanísticas y demás constancias que obran dentro del expediente, y;

RESULTANDO

I.- AUTORIZACIONES PREVIAS:

1.- Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N. L, otorgó las siguientes autorizaciones:

a) En fecha 29 de junio de 2021, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo F-030/2020, bajo el oficio N° 16347/SEDUE/2021, informó a la persona moral denominada "BLACKWOOD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V." sobre la Factibilidad de Urbanización Suelo y se fijaron Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional/Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado "MANARA" relativo a un predio con superficie de 125,658.42 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 48-001-011.

II.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

a).- El promovente se presenta ante la ventanilla de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey la SOLICITUD del trámite y escrito abierto para la autorización del PROYECTO URBANISTICO, PLANO DE RASANTES Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES del fraccionamiento denominado MANARA RESIDENCIAL (antes Fraccionamiento Manara) , acompañado con la documentación correspondiente el día 08 de abril del 2022, cuyo número de folio de su ingreso fue el F-011/2022.

b).- El solicitante presenta y acredita la personalidad jurídica de la personal moral denominada BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, con la siguiente relación de documentos:

1. Copia simple de la Escritura Pública N° 35,117, de fecha 06 de septiembre del 2018, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas, Notario Público Titular N° 122, con ejercicio en el municipio de Monterrey, N.L, relativa a la Protocolización del Acta de asamblea general Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA

10582



MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, inscrita en el denominado Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil electrónico número 44348 de fecha 06 de septiembre del 2018.

Así mismo, la personalidad jurídica que le asiste a BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 851-02114, en su carácter de Fiduciaria, lo acredita mediante la constitución de fideicomiso con el siguiente documento:

1. Copia simple del Escritura Pública número 31,690, de fecha 24 de julio del 2020, pasada ante la fe del Licenciado GONZALO TREVIÑO SADA, Titular de la notaría Pública número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5525, Volumen: 306, Libro: 221, Sección: Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 24 de septiembre del 2020, relativa a celebrar CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, en el que participan entre otros, la persona moral denominada BLACKWOOD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. en su carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A, y por otra parte la sociedad denominada TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. en su carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B, y por último la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO como Fiduciaria y en el que se aporta al patrimonio del FIDEICOMISO 851-02114, el predio con superficie de 125,658.42 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 48-001-011, objeto del trámite que nos ocupa.

2. La propiedad descrita en el numeral que antecede, se acredita mediante Escritura Publica número 292-doscientos noventa y dos, de fecha 15-quince de enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Mariano Gerardo Morales González, Notario Público número 90-noventa con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3226, Volumen: 294, Libro: 130, Sección Propiedad, de fecha 15-quince de abril de 2016-dos mil dieciséis.

La existencia y subsistencia de la personalidad jurídica con la que comparece el C. INGENIERO JORGE MARTÍNEZ PAEZ, apoderado legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 851-02114, la acredita con la siguiente relación de documentos:

1. Copia simple de la Escritura Pública número 33,719 de fecha 31 de agosto del 2021, pasada ante la fe del Licenciado GONZALO TREVIÑO SADA, Titular de la notaría Pública número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número 851-02114, otorga al C. JORGE MARTÍNEZ PAEZ Poder Especial con facultades de Administración, sin facultades para delegar.

c).- Copia simple de la identificación para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) del C. JORGE MARTÍNEZ PAEZ con clave de elector [REDACTED] y número de credencial [REDACTED] en su carácter de apoderado legal.

d).- Se presenta el comprobante del impuesto predial de fecha 17 de febrero del 2023, de la propiedad con expediente catastral 48-001-011, acreditando estar al corriente al año 2023.

e).- Se presentan fotografías actuales del predio.

f). - Presentan 7 juegos de planos del Proyecto Urbanístico firmados por el apoderado legal, el C. JORGE MARTÍNEZ PAEZ, y el responsable de obra [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.

g). - Presentan 7 juegos de planos del Plano de Rasantes firmados por el apoderado legal, el C. JORGE MARTÍNEZ PAEZ, y el responsable de obra [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.



No. de Oficio 00179/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-011/2022
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes
y Transferencia de Derechos y Obligaciones.

h).- Presentan 3 juegos de planos del Proyecto Urbanístico con pendientes firmados por el apoderado legal, el C. JORGE MARTÍNEZ PAEZ, y el responsable de obra [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.

i).- Presenta Oficio N° SADM-DG/SP-0358-20, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en fecha 11 de diciembre del 2020, en cuanto a la actualización de Factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 500 unidades, con una superficie de 125,658.42 m2, ubicado en calle Doradilla s/n ubicada en lo que fue la comunidad denominada San Bernabé Topo Chico, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

j).- Presenta Oficio N° SADM-DG/SP-0149-19, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 03 de octubre del 2019, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 500 unidades, con una superficie de 125,658.42 m2, ubicado en calle Doradilla s/n ubicada en lo que fue la comunidad denominada San Bernabé Topo Chico, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Únicamente 7 hectáreas; y cota máxima de suministro 639.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada.

k).- Presenta Oficio N° SADM-ING-1923-2020, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 21 de octubre del 2020, en cuanto a la Factibilidad de Drenaje Pluvial, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo, con una cantidad preestablecida de 500 unidades, con una superficie de 125,658.42 m2, ubicado en calle Doradilla s/n ubicada en lo que fue la comunidad denominada San Bernabé Topo Chico, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, se autoriza la factibilidad pluvial de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, elaborado por la empresa BIOTERSA Servicios Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, perito responsable, con cédula profesional número 3395518.

l).- Presenta Oficio N° DIE-1088/2022, de fecha 09 de septiembre del 2022; en relación a la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, dentro del cual se señala que es FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado MANARA, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León; con una superficie de 125,658.42 m2 el cual se destinara para uso habitacional, en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

m).- Presenta copia simple de oficio número DIPV/0699/2017 de fecha 08 de mayo del 2017, emitido por la entonces denominada Agencia de Transporte y Vialidad del gobierno del estado de Nuevo León relativa a respuesta de factibilidad positiva para la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo en cuestión en el que se encuentran proyectados 475 lotes habitacionales y 2 lotes comerciales, correspondiente al expediente catastral número 48-001-011, asimismo adjunta Oficio número IMA-CT/0001/2021, emitido por la Dirección Técnica del Comité Técnico del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, de fecha 13 de enero de 2021-dos mil veintiuno, en relación a la solicitud de vigencia indefinida de la factibilidad antes mencionada.

n).- Copia simple de Oficio N° 189/SPMARN-IA/21, de fecha 03 de febrero del 2021, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, relativo a la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, vigente al momento del ingreso, para el desarrollo habitacional, en el predio de 125,658.42 metros cuadrados.

ñ).- Oficio N° 139.04.1.-771 (22), de fecha 03 de noviembre del 2022, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en la cual resuelve autorizar por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 4.553 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado MANARA RESIDENCIAL.

o).- Presenta Estudio de Movilidad: Elaborado por la empresa PM Ingeniería Vial, por medio del Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] con carta responsiva de fecha de marzo del 2023-dos mil veintitrés.

p).- Presenta Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General de fecha mayo del 2020-dos mil veinte: Elaborado por la Bióloga [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED]

q). - Presenta **Estudio Hidrológico-Hidráulico**, elaborado por la empresa BIOTERSA Servicios Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. [REDACTED] perito responsable, con cédula profesional número [REDACTED] / carta responsiva con fecha de junio de 2023.

r). - Presenta **Evaluación de análisis de riesgos Geológico** elaborado por la empresa BIOTERSA Servicios Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. [REDACTED] con cédula Profesional N [REDACTED] y carta responsiva con fecha de fecha de marzo del 2022.

Una vez descritas e integradas las constancias anteriormente precisadas; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. COMPETENCIA: Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, 6, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracción VIII, inciso a), 170 fracciones I al XIII, 202 fracción I, 206 fracción I y III, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257 fracción IV y V, 258 fracción III y IV, 264 fracciones I a XI, 265, 266 fracciones I a III, 270, 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, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I y III, 142, 145 fracciones I al XIII, 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y L, y 102 fracciones II y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. VERIFICACIÓN DEL SITIO: De acuerdo con reporte de fecha 01 de marzo del 2023, realizado por personal adscrito a esta Secretaría, con el fin de verificar lo existente físicamente se reportó lo siguiente:

"... **Observaciones:** Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, el uso del mismo, así como si se realiza o se realizó algún tipo de trabajo que implique alguna etapa constructiva; **Preliminares:** Se pudo constar que en el predio no se ha iniciado con la etapa de desmonte, deshierbe, limpieza o nivelación y aún se conserva la vegetación original del sector; **Terracerías en vialidades:** Aún no se inicia con esta etapa; **Drenaje sanitario:** Aún no se inicia con esta etapa; **Drenaje pluvial:** Aún no se inicia con esta etapa; **Agua potable:** Aún no se inicia con esta etapa; **Red de Gas Natural:** Aún no se inicia con esta etapa; **Payimentación:** Aún no se inicia con esta etapa; **Guarniciones:** Aún no se inicia con esta etapa; **Red eléctrica:** Aún no se inicia con esta etapa; **Alumbrado público:** Aún no se inicia con esta etapa; **Habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal:** Aún no se inicia con esta etapa; **Nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano:** Aún no se inicia con esta etapa; **Red de telefonía y televisión por cable:** Aún no se inicia con esta etapa; **Uso de suelo del área colindante:** El predio colinda con áreas habitacionales en sus costados norte, sur y oriente, mientras que al poniente con los terrenos de un panteón; **Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes):** En este momento a la propiedad no se da uso alguno, en ninguno de los lotes se ha iniciado con algún trabajo de construcción y aun no se delimitan los diferentes predios que resultaran de la urbanización solicitada. **Colindancias del predio:** El inmueble solicitado colinda en su costado norte den fraccionamiento habitacional privado, al oriente con la calle Sierra Alta, No Reelección y Jaguar, mientras que en su costado sur con la calle Doradilla así como en su costado poniente con los terrenos de un panteón; **Sección de vialidad colindantes al predio:** La calle Doradilla presenta un arroyo de calle de 08.00 mts y una banquetta en su costado sur de 01.80 mts mientras que la banquetta norte aún no está delimitada así como tampoco este paramento, la calle Jaguar presenta un ancho de arroyo vehicular de 08.00 mts, una banquetta oriente de 02.00 mts, la banquetta norte con un ancho de 02.50 mts. y la banquetta en su costado sur aún no se encuentra definida, por último la calle Sierra Alta con un ancho de calle de 08.00 mts y una banquetta en su costado oriente de 02.50 mts, y aun no se



encuentra definida la banqueta en el costado poniente de esta calle ; Escurrimientos naturales y/o arroyos: Se aprecia un escurrimiento que corre en dirección norte-sur, que se genera de la orografía y ubicación que presenta el sector.; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio aun cuenta en el total de su dimensión con su vegetación nativa, aun no se impacta el mismo; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa; Infraestructura troncal y de servicios básicos: Aún no se inicia con esta etapa. Se anexa registro fotográfico realizado por personal adscrito a la Secretaría de fecha 16 de mayo de 2023-dos mil veintitres..."

TERCERO. ANÁLISIS DEL PROYECTO URBANÍSTICO, PLANO DE RASANTES Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

a). - Que, el promovente y apoderado legal C. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, solicitó la autorización del Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones.

b). - Que, se analizaron los planos del Proyecto Urbanístico y Planos de Rasantes entregados para este trámite respecto a lo establecido en el instructivo de la Factibilidad para Fraccionar, y fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano (F-030/2020), y cumplen con lo dictado.

c). - Que siguen vigentes las condicionantes establecidas en autorizaciones previas.

d). - El proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

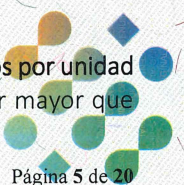
ZONIFICACIÓN: Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 48-001-011 con superficie solicitada de 125,658.42 metros cuadrados, el cual una porción se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU) y la porción colindante a la calle Doradilla se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (HMM); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido; para la porción colindante a la Av. No Reelección, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), y para la porción colindante a la calle Valeriana, se considera Corredor de Bajo Impacto (CBI), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan.

DENSIDAD: En cuanto a la Densidad se señala para esta zona, una Densidad Alta tipo D-10, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea., en tanto para el Corredor de Mediano Impacto (CMI) corresponde una densidad de 120 viviendas por hectárea, esto en un área de influencia de 50-cincuenta metros, de igual manera para el Corredor de Bajo Impacto (CBI) corresponde una densidad de 95 viviendas por hectárea.

ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resultó mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso se requiere ceder un área municipal correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (para 402 viviendas, resulta un área municipal requerida de 8,844.00 metros cuadrados) por ser mayor que



cuantificar el 17% del área vendible habitacional (para el *área vendible habitacional de 51,059.075 metros cuadrados, resulta un área municipal requerida de 8,680.043 metros cuadrados*), agregando además lo correspondiente a cuantificar el 7% del **área vendible comercial y de servicios** (para el *área vendible comercial y de servicios de 5,545.196 metros cuadrados, resulta un área municipal requerida de 388.164 metros cuadrados*), resultando la suma en un total requerido de **9,232.164 metros cuadrados**; por lo que en el presente proyecto cumple al ceder una superficie total **9,477.959 metros cuadrados**, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

e).- Los lotes propuestos en la presente **Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones** cumplen con lo señalado en el artículo 213, fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

f).- Mediante escrito original el solicitante presenta solicitud de **transferencia de derechos y obligaciones a favor de BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 851-02114**, de fecha 10 de agosto del 2022, signado por los C. C. Alberto Vera Cantisani, Jesús Mario Flores Cantisani, José Alejandro Quezada Rojas, Tomas Garcia Martínez y Rogelio Garza Patiño, todos ellos en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada **BLACKWOOD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**, Así mismo firma de conformidad la C. Lic. María del Roble Galván Kruger en su carácter de delegada fiduciaria y en representación de la personas moral denominada **BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, actuando única y exclusivamente por cuenta y orden del FIDEICOMISO 851-02114, cumpliendo con lo establecido en los artículos 274 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, manifestando lo siguiente:

"...Único.- Su autorización para que se nos tenga por cediendo los derechos y obligaciones que constan en Oficio No 16347/SEDUE/2021, Expediente Administrativo F-030/2020 relativo a la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que se denominara MANARA, a desarrollarse sobre el INMUEBLE a favor del Fideicomiso 851-02114 constituido en Banco Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple, BanRegio Grupo Financiero toda vez que el INMUEBLE forma parte del patrimonio del Fideicomiso..."

Cabe destacar que el escrito de subrogación antes mencionado, fue pasado ante la fe de del Licenciado GONZALO TREVIÑO SADA, Titular de la notaría Pública número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y asentado en el acta fuera de protocolo número 113/262307/22 de fecha 22 de agosto del 2022.

En orden de lo anteriormente señalado, resulta PROCEDENTE emitir el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- Por lo expuesto, fundado y motivado se **otorga** a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICÓMISO 851-02114**, la **APROBACIÓN** del Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MANARA RESIDENCIAL** (antes Fraccionamiento Manara); con una superficie total y solicitada de **125,658.42 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-011**. Colindante a la calle Doradilla, al poniente del Fraccionamiento Misión Lincoln, al este del Panteón Municipal Valle Verde, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:



CUADRO DE AREAS	
ÁREA TOTAL	125,658.420 M2
ÁREA NETA	125,658.420 M2
ÁREA VIAL	49,586.097 M2
ÁREA DERECHOS DE PASO S.A.D.M.	511.440 M2
ÁREA DERECHO DE PASO	82.911 M2
ÁREA VERDE EN VIALIDAD	9,009.648 M2
ÁREA URBANIZABLE	66,468.324 M2
ÁREA MUNICIPAL	9,477.959 M2
ÁREA MUNICIPAL EXCEDENTE	386.094 M2
ÁREA VENDIBLE TOTAL	56,604.271 M2
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL UNIFAMILIAR	51,059.075 M2
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,545.196 M2
NÚMERO TOTAL DE LOTES	403
NÚMERO DE LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES	402
NÚMERO DE LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	1
NÚMERO DE VIVIENDAS	402

SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones precisadas en el apartado de antecedentes de esta determinación, en lo que no se opongan a lo aquí resuelto.

TERCERO: En el acuerdo se deberá informar al desarrollador, en este caso BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 851-02114. a través del C. Ing. Jorge Martínez Páez en su carácter de Apoderado legal, que deberán cumplir con lo siguiente:

VIALIDAD:

a) De conformidad al oficio N° DPTDU/V/235/2023, con fecha del 16 de octubre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

PROYECTO URBANÍSTICO

1. *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.*

Al respecto le informo que el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por PM Ingeniería Vial, con fecha Marzo del 2023, será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección.

2. *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.*

3. *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.*

4. *El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido*

en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

PLANO DE RASANTES

1. El plano de Rasantes presenta pendientes menores al 15%, cumpliendo con lo indicado en el Acuerdo Segundo Punto 2 Alineamientos Viales y Derechos de Vía Numeral 6, del Acuerdo de aprobación de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano autorizado bajo el Expediente No. F-030/2020, de fecha 29 de junio del 2021 y que dice lo siguiente: "la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento".

HIDROLOGÍA-HIDRÁULICA:

I. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "...Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría," por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la clasificación de la zona que se encuentra el predio y en su caso del Dictamen de las Medidas de Mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, referente al predio con superficie de 125,658.42 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 48-001-011; Colindante a la calle Doradilla, al poniente del Fraccionamiento Misión Lincoln, al este del Panteón Municipal Valle Verde, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

II. Que mediante oficio N° 133/SSOTEP/2023 de fecha 31-treinta y uno de marzo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado de Nuevo León, da respuesta al oficio citado en el párrafo que antecede informando lo que sigue: "...

"...En consideración de lo anterior y toda vez que se realizó la revisión de los antecedentes y del expediente técnico, se detectó que, con el fin de que se cumplan las recomendaciones emitidas por el Consejo Técnico durante la Primera Sesión Ordinaria del 2021 - dos mil veintiuno, se requiere que el expediente técnico de la licencia en cuestión sea complementado con base en lo siguiente:

- Que se complementen los planos Urbanísticos y de Rasantes con las líneas y polígonos faltantes, con el fin de que se visualice claramente la propuesta de lotificación, manzanas, arroyos viales, y demás información correspondiente al proyecto urbanístico.
- Con el fin de obtener datos más certeros acerca de los límites del predio en estudio, que se anexe la información del polígono en análisis en formato Kml o Kmz de Google Earth.
- Que se presente un estudio integral actualizado en el que se concentre toda la información recabada del análisis hidráulico e hidrológico que fue tratado en los antecedentes, además de los numerales subsecuentes a éste.
- Que las medidas de mitigación para reducción del impacto provocado por el cambio en la impermeabilización del suelo del predio basadas en Sistemas Urbanos de drenaje sostenible (SUDS), con el fin de lograr el impacto pluvial cero, a través de estos sistemas, y no a través de la conducción pluvial.
- Para una mejor visualización de los planos del estudio hidrológico, se solicita que se anexe la información de manera digital, con una resolución tal, que puedan ser visualizados todos los detalles del análisis realizado.



- Que se detalle la manera en que los escurrimientos pluviales se conducen a través del derecho de vía de la Av. No Reelección, o, de qué manera se protegen los límites de las vialidades ante la erosión que podría provocar este escurrimiento.
- *Por último, a pesar de que se presenta a opinión una licencia distinta a que entro a análisis por parte del Consejo Técnico en el año 2021 - dos mil veintiuno, ésta no presenta cambios significativos en lo correspondiente a proyecto urbanístico y rasantes, y ante el hecho de que el Consejo Técnico ya ha emitido opinión para este proyecto en la Sesión antes indicada, no será necesario presentarlo nuevamente ante el consejo técnico, sin embargo, para que esta secretaría esté en la posibilidad de emitir una opinión acerca de las Medidas de Mitigación propuestas por el promovente, es necesario que se solventen las observaciones realizadas en el presente oficio, se complemente el expediente técnico con las recomendaciones realizadas y se presente ante esta Secretaría con la solicitud de opinión con los anexos correspondientes...*

- Posteriormente mediante oficio N° 322/SSOTEP/2023 de fecha 09-nueve de agosto de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado de Nuevo León, se resuelve lo siguiente: "...

"... Una vez revisados los antecedentes y su ubicación y el expediente técnico actualizado, se detectó que, con el fin de que se cumplan las recomendaciones emitidas por Consejo Técnico durante la Primera sesión Ordinaria del 2021 - dos mil veintiuno, se requiere que el expediente técnico de la licencia en cuestión sea complementado con base en los siguientes numerales:

- Que la propuesta de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) presente sustento técnico (basado en metodologías reconocidas) para el dimensionamiento de los elementos, además, que se presenten los hidrogramas en condiciones naturales y en condiciones de proyecto con la implementación de los SUDS, dónde se pueda verificar la disminución del gasto pico de salida del fraccionamiento, y por lo tanto del impacto pluvial cero.
- Que la representación de los elementos de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) presente coherencia gráfica y de presentación de diseño más representativa, en el cual se pueda visualizar de manera clara cuál es el arreglo general del sistema, las pendientes, la circulación del agua y las especificaciones de los elementos.
- Se realiza la observación general de que, se presentan extractos de textos provenientes de otros documentos, los cuales no cuentan con cita alguna, por lo que se deberá verificar esta situación.
- Por último, a pesar de que se presenta a opinión una licencia distinta a que entro a análisis por parte del Consejo Técnico en el año 2021 - dos mil veintiuno, ésta no presenta cambios significativos en lo correspondiente a proyecto urbanístico y rasantes, y ante el hecho de que el Consejo Técnico ya ha emitido opinión para este proyecto en la Sesión antes indicada, no será necesario presentarlo nuevamente ante el consejo técnico, sin embargo, para que esta secretaría esté en la posibilidad de emitir una opinión acerca de las Medidas de Mitigación propuestas por el promovente, es necesario que se solventen las observaciones realizadas en el presente oficio, se complemente el expediente técnico con las recomendaciones realizadas y se presente ante esta Secretaría con la solicitud de opinión con los anexos correspondientes...."
- Posteriormente mediante oficio N° 368/SSOTEP/2023 de fecha 27-veintiseis de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado de Nuevo León, se resuelve lo siguiente: "...

"... Y una vez que se revisaron y se analizaron revisados los antecedentes y la ubicación y el expediente técnico actualizado, esta Secretaría emite la siguiente Opinión:

- I. *Con el fin de eficientizar el uso de recursos y materiales, que se considere eliminar los tramos de cajón de concreto rectangular que se propone entre las dos rejillas de los dos sistemas de SUDS propuestos, ya que la instalación de estos tramos de cajón, no se les observa un gran beneficio para las condiciones de escurrimiento superficial de la zona.*
- II. *Que se considere un sistema descarga de demasías para la zona de infiltración, ya que de no contar con éste, se podrían presentar descargas y volúmenes de almacenamiento descontrolados dentro de esta zona.*
- III. *Con el fin de que la estructura de pavimento se conserve en las mejores condiciones para su funcionamiento, se sugiere que se asegure la impermeabilidad de las capas de pavimento en el área cercana a la zona de infiltración propuesta en el estudio.*

Por último, una vez que, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León ha emitido las opiniones y recomendaciones acerca del Riesgo y las Medidas de Mitigación aplicables al predio con número de expediente catastral 48-001-011 durante la Primera Sesión Ordinaria de 2021, será el municipio quien a través de su Área Técnica y el Director Responsable de Obra, vigile el cumplimiento de dichas opiniones y recomendaciones, por lo que **no es necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante esta Secretaría y ante los miembros de este Consejo Técnico.** Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la secretaría de la información que se actualice, si la autoridad municipal lo considera necesario..”

I. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° SSPC/DPC/2023, de fecha 08 de noviembre del 2023, informa lo siguiente:

“...se recomienda que los interesados den cumplimiento al pie de la letra de las recomendaciones emitidas en el estudio Hidrológico e Hidráulico para dar cumplimiento a lo solicitado por la SSOTEP y que personal especialista de la secretaría a la cual Usted representa, manifieste y haga saber la conclusión al interesado...”

II. De conformidad con el oficio N° DPT/H089/2023, de fecha 10-diez de octubre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, con base en el plano presentado del proyecto Urbanístico, así como a los Estudios de Hidrológicos-Hidráulicos y anexos presentados y se informa la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a las etapa de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes solicitadas, con una resolución Factible, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en las opiniones técnicas emitidas por esta dirección mediante el Oficio: DPTDU/H070/2021 efectuada el 11 de mayo de 2021, que no hayan sido efectuadas.
- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en las opiniones técnicas emitidas por la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado mediante el Oficio: 368/SSOTEP/2023 efectuado el 27 de septiembre de 2023, que no hayan sido efectuadas.
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- 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. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda



expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.

- *Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.*
- *Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.*
- *Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales con base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.*

LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

a). - De conformidad con el oficio N° 0693-DGDV-SEDUSO, de fecha 20 de abril de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

"...

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:

- 1.- En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales ante la secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.*
- 2.- Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.*
- 3.- Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.*
- 4.- Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.*
- 5.- Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con periodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones*

previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.

6.- Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).

7.- Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma."

LINEAMIENTOS ECOLÓGICOS:

a). - De conformidad con el oficio N° 0694/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 08-ochi de agosto de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

"...

Así mismo deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables en Materia Ambiental y Ecológica, establecidas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley Ambiental para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables. Por lo anterior, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie total de 49,597.041 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1.- Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.

2.- Deberá conservar más de 62-sesenta y dos individuos de especies como leucaena, (exóticos (sp), mezquites, anacuas, huizaches, palos blancos, chaparros prietos, canelo y uñas de gato, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que prohibido realizar daños, poda ó su derribo.

3.- Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 05-cinco leucaenas y 01-un huizache, la cantidad de 797-setecientos noventa y siete árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Hierba del Potro, Ébano, Anacua, Palo Blanco y Anacahuita. Deberán ser de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.

4.- Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.

5.- La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.

6.- El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.



7.- *Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.*

8.- *El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 08:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.*

9.- *Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.*

10.- *Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.*

11.- *La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.*

12.- *La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.*

13.- *No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 06:00 a 22:00 horas.*

14.- *En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.*

15.- *Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.*

b).- El promovente adjunta copia simple del escrito libre por parte del vivero COINHO de fecha 15 de noviembre de 2023-dos mil veintitrés manifestando la entrega de 797 árboles nativos de la región de 3" de diámetro al Vivero Municipal, correspondientes al expediente F-011-2022 con expediente catastral 48-001-011.

c).- El promovente adjunta copia simple de la factura Tipo de comprobante I-ingreso; Serie: FCR; número folio: 18019; de fecha 15 de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, expedida por COINHOMEX por la cantidad de 797 árboles nativos de 3" con valor unitario de \$1,800.00 de (MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), con un importe total de \$1,434,600.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) correspondiente a la reposición de arbolado del expediente administrativo F-011/2022 y número catastral 48-001-011 a nombre de: MANARA RESIDENCIAL, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo al cumplimiento indicado en el oficio 0694/23-DGDV-SEDUSO.

d).- Así mismo El promovente adjunta escrito libre en fecha 21 de noviembre del 2023 donde manifiesta lo siguiente: "...En cuanto al punto de cubrir el costo por mano de obra, por la reposición de cada árbol siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto poder realizar dicha reposición

por sus propios medios. Manifestamos optar por realizar dicha reposición a costo nuestro al momento de ejecutar las obras de urbanización o bien cuando lo requiera el Municipio..."

GEOLOGÍA-GEOTÉCNICA:

a). - **Aspectos Geológicos:** De conformidad con el oficio N° DPT/G033/2023, de fecha 16 de mayo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno en materia de Geología geológico, con base en los planos presentados del proyecto Urbanístico y de Rasantes, así como a los Estudios y anexos presentados, se informan las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

"...Antecedentes:

Solicitud de opinión en primera revisión de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales De Diseño Urbano, contenida en el oficio: DPT/G126/2020 de fecha 24 de junio de 2021, en el cual se otorgó la opinión como Factible con la siguiente información:

Conclusiones

- *De acuerdo con el visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.*
- *En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y lotificación y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Plano de Rasantes.*
- *Para la etapa de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible.*
- *Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos producto de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.*
- *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.*

OPINION TÉCNICA:

Con respecto a los planos y al Estudio presentado a esta dirección se tiene lo siguiente:

De acuerdo con el Estudio de Estabilidad de Taludes, se plantea la solución de los mismos por sistemas de contención que incluyen anclajes de 70 Ton de tensión, distribuidas en 1 línea de anclas espaciadas 0m. en vertical y un espaciamiento de 2.5m. en horizontal. Los sistemas de anclaje están colocados con un ángulo de 35° de inclinación con respecto a la horizontal. Esta opción se dará como guía a seguir para taludes igual o mayores a 4m. Adicional a este criterio es importante conocer la distribución de dichos cortes para ajustar las inclinaciones.

Se recomienda que se realicen cortes con ángulo de reposo de entre 70° y 75° aproximadamente, esto con el fin de brindarle cierta estabilidad previa a la implementación de los elementos de retención.

Se hace constar que no existe riesgo de inestabilidad de talud, atendiendo los puntos mencionados y recomendados en este reporte.

*Por lo anterior, me permito emitir la Opinión Técnica en materia de Geología correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:*



- *Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en la opinión técnica emitida por esta dirección en las etapas anteriores que no hayan sido efectuadas.*
- *Deberá de tomar en cuenta las recomendaciones realizadas en los estudios correspondientes.*
- *Queda bajo responsabilidad del propietario y los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.*
- *Para la etapa de proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos Flexible. Así mismo, se deberá presentar un procedimiento de relleno detallado, debido a que se contemplan rellenos mayores a 3.00m. de altura.*

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud de 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 de Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...”

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

URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 208 fracciones I a XV, 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS: En la etapa de PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO y de acuerdo con lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original).
- Estudio Geotécnico con Diseño y Validación de Pavimentos** de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Bomberos:** Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo con lo establecido en el Artículo 257 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Agua Potable y Drenaje Sanitario:** Proyectos de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.
- Red Eléctrica:** Proyecto de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.
- Diseño De Alumbrado Público:** Proyecto de alumbrado público con 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.

g) **Afectaciones Y Derechos De Paso:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

h) **Nomenclatura Y Señalamiento Vial:** Diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público. Además de lo anterior deberá cumplir con la totalidad de los requisitos señalados en el Artículo 267 fracciones I a XV y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruces, 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, cruces o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA: Al momento de iniciar cualquier acción urbana en el predio correspondiente a la autorización de la etapa de este trámite en curso, deberá cumplir, según sea su caso, los numerales 7, 7.1 al 7.22, 7.28 al 7.32, 8.1 al 8.20, 10.1 al 10.7, 11.4 al 11.16, 12.1 y 12.2 de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-EM-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

INFRAESTRUCTURA VIAL PARA EL SERVICIO DE TRANSPORTE URBANO:

De acuerdo a Oficio N° DIPV/0699/2017 de fecha 08 de mayo del 2017, emitido por la entonces denominada Agencia de Transporte y Vialidad del gobierno del estado de Nuevo León, y al Oficio número **IMA-CT/0001/2021**, emitido por la Dirección Técnica del Comité Técnico del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, de fecha 13 de enero de 2021-dos mil veintiuno, es **positiva la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano** en el desarrollo en cuestión, correspondiente al expediente catastral número 48-001-011.

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:



a).- Que revisado el Oficio N° DIE-1088/2022, de fecha 09 de septiembre del 2022; en relación a la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **MANARA**, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León ; con una superficie de 125,658.42 m2 el cual se destinara para uso habitacional, en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

b.-) Que revisado el Oficio, N° SADM-DG/SP-0149-19, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 03 de octubre del 2019, en el que informa los **lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario**, para un predio tipo habitacional, con número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 500 unidades, con una superficie de **125,658.42 m2**, ubicado en calle Doradilla s/n ubicada en lo que fue la comunidad denominada San Bernabé Topo Chico, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Únicamente 7 hectáreas; y cota máxima de suministro 639.00 m.s.n.m., y la actualización de dicha Factibilidad mediante el oficio N° SADM-DG/SP-0358-20, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en fecha 11 de diciembre del 2020, factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:—

“...AGUA POTABLE:

- a).- Existe infraestructura
- b).- Respetar los Derechos de paso de la tubería existente en el predio con un ancho mínimo de 12.00 metros

DRENAJE SANITARIO:

- a).- Instalación de 800 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12”) con junta hermética.
- b).- Respetar los Derechos de paso de la tubería existente en el predio con un ancho mínimo de 12.00 metros.
- c).- No se permiten descargas de drenaje sanitario entre lotes por lo que su propuesta urbanística deberá de omitir esta solución.

DRENAJE PLUVIAL:

- a).- Se deberá realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales, comerciales y/o industriales y exponerlo ante esta Institución par a su revisión

Requerimientos del servicio:

- a).-Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios
- b).-Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura

Observaciones:

- a).-La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio
- b).-Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución
- c).-Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento
- d).-Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas preferentemente en calles ó avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados deberá constituirse una servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tenencia de la Tierra y para el caso de infraestructuras superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la

propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales

e).-Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario

f).-No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.

g).-Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder de 18%.

h).-En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio, el solicitante deberá de respetar el derecho de paso de las mismas con los anchos que S.A.D.M. tiene especificado según el diámetro...”

c.-) Que revisado el Oficio N° SADM-ING-1923-2020, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 21 de octubre del 2020, en cuanto a la Factibilidad de **Drenaje Pluvial**, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo, con una cantidad preestablecida de 500 unidades, con una superficie de **125,658.42 m²**, ubicado en calle Doradilla s/n ubicada en lo que fue la comunidad denominada San Bernabé Topo Chico, en el municipio de Monterrey, Nuevo León y tomando en cuenta los planos presentados, la verificación física del terreno, el Estudio Hidrológico e Hidráulico, elaborado por la empresa BIOTERSA Servicios Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing **1** **3** perito responsable, con cédula profesional número **3** y demás constancias, se resolvió lo siguiente:

“...Se autoriza la factibilidad pluvial de acuerdo con el estudio hidrológico e hidráulico, emitidos por BIOTERSA Servicios Ambientales, S.A. de C.V., Ing. **1** Cédula Profesional No **3** 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 conforme 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 infraestructuras...”

Por lo que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, además 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 previstos en la Ley en la materia, resulta procedente la solicitud de **Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **MANARA RESIDENCIAL** (antes Fraccionamiento Manara); con una superficie total y solicitada de **125,658.42 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-011**.

De acuerdo con el 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..

De acuerdo con el Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros, así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Una vez llevada a cabo la aprobación y su debida notificación del acuerdo respectivo al interesado, désele vista a la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento, para efecto de la programación de las visitas de campo en el predio objeto de la presente autorización de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para los efectos a que haya lugar.

CUARTO: 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, ahora Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible, 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.

QUINTO: 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.

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

SEPTIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**, así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas

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

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 287 Fracciones I y II, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 373 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO: Previo el pago de los derechos que contempla el artículo 52 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, notifíquese por conducto del notificador adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, designando para tal efecto a los C.C. JAVIER GUADALUPE MARTÍNEZ MARTÍNEZ, LEONARDO DANIEL CONTRERAS ARRIAGA, EVA MARÍA GUADALUPE MEDINA, BRAYAN RAFAEL GAUNA CANTÚ, MARTÍN RICARDO ROCHA CERVANTES, MÓNICA YAZMÍN MARTÍNEZ DELGADO, MARÍA GUADALUPE REYES RAMOS, AARON DAVID LOERA SOTO, verificadores, notificadores adscritos a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quienes podrán realizarla en forma conjunta o separadamente. Así administrativamente actuando, lo acuerda y firma la C. MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Notifíquese y cúmplase. ---

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

ARQ. JORGE A. MARTÍNEZ CASTILLO
DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS

TVNB/Gsp/Brgc/Codr

Siendo las 10:00 horas del día 18 del mes de ENERO del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. 1, en su carácter de 2 del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 4.
Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: MÓNICA Y. MARTÍNEZ DELGADO

F

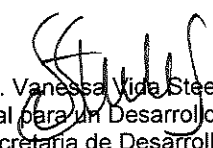
FIRMA: [Firma]

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: 1

FIRMA: 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-011/2022
	Fecha de Clasificación	22 de marzo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	22 de marzo de 2024, Acta 03/2024 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 2: 1. Nombre, 2. Ocr(Credencial de elector), 3. Cedula profesional. Página 3: 1. Nombre, 3. Cedula profesional. Página 4: 1Nombre, 3. Cedula profesional Página 18: 1Nombre, 3. Cedula profesional Página 20: N° 1. Nombre, 4. Ocr(Credencial de elector), 5. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	