



No. de Oficio: 9428/SEDUE/2019

Expediente: F-037/2018

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
INMOBILIARIA COLINAS DEL VALLE, S.A. de C.V.**

Calle Ignis #121, Col. Bonaterra

Apodaca, N.L.

Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de enero del año 2019-dos mil diecinueve. -

VISTO: El Expediente administrativo número **F-037/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de agosto del 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 19-diecinueve de diciembre del mismo año, presentados por el C. Lic. Mario Alberto Flores González, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 26,545-veintiséis mil quinientos cuarenta y cinco, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que le otorgó a su favor la persona moral denominada **INMOBILIARIA COLINAS DEL VALLE, S.A. de C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente en la modificación de los lotes comerciales en número y superficie, como resultado de lo anterior, la delimitación de la Zona Federal del arroyo "El Obispo", la rectificación de medidas de dicho predio, así como de la inclusión de proyecto de servicios de Agua y Drenaje, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **COLINAS DEL VALLE**; relativo a la superficie solicitada de **12,763.92 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **19-001-639**; cuya propiedad se acredita mediante Escritura Pública N° 7,037-siete mil treinta y siete, de fecha 06-seis de Noviembre del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el hoy denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 10647, Volumen: 256, Libro: 213, Sección I Propiedad, de fecha 16-dieciséis



de Diciembre del 2003-dos mil tres; Datos del Fraccionamiento Colinas del Valle 1er. Sector, 1er. Etapa, relativo a una superficie a desarrollar de 93,288.94 metros cuadrados, inscrito en el hoy denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número: 737, Volumen: 174, Libro: 125, Sección Fraccionamientos, de fecha 17-dieciséis de noviembre del 2004-dos mil cuatro; Así mismo presenta Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 16-dieciséis de junio del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Número 96-noventa y seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 90,441/2016-noventa mil cuatrocientos cuarenta y uno/dos mil dieciséis, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4020, Volumen: 115, Libro: 81, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 04-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis; Acta Aclaratoria N° 94,564/2017-noventa y cuatro mil quinientos sesenta y cuatro/dos mil diecisiete, ante el Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Número 96-noventa y seis 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 N° 1790, Volumen: 117, Libro: 36, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2017-dos mil diecisiete; predio ubicado al sur de la Avenida Manuel J. Clouthier, Distrito Urbano San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio **DFR0384/2001**, de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2001-dos mil uno, bajo el expediente administrativo N° **36/2001**, informo respecto de la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, relativo a una **superficie neta de 286,446.54 metros cuadrados**. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0707/2003, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2003-dos mil tres, bajo el expediente administrativo N° **91/2003**, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado COLINAS DEL VALLE PRIMER SECTOR, relativo a una superficie neta solicitada de 178,355.43 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área del Predio:	298,558.52	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (-):	120,203.09	metros cuadrados
Área neta Primer Sector:	178,355.43	metros cuadrados



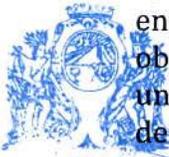
Área Vial:	57,702.89	metros cuadrados
Área Urbanizable:	120,652.54	metros cuadrados
Área Municipal:	15,970.45	metros cuadrados
Área Servidumbre A y D:	4,392.28	metros cuadrados
Área Vendible:	100,289.81	metros cuadrados
Área Vendible Lotes Unifamiliares:	77,785.11	metros cuadrados
Área Vendible Lotes Multifamiliares:	11,451.57	metros cuadrados
Área Vendible Lotes Comerciales:	11,053.13	metros cuadrados
Total, de Lotes:	459	
Total, de Lotes Unifamiliares:	448	
Total, de Lotes Multifamiliares:	2	
Total, de Lotes Comerciales:	9	
Total, de Viviendas:	532	
Total, de Viviendas Unifamiliares:	448	
Total de Viviendas Multifamiliares:	84	

II. Que en fecha 03-tres de septiembre de 2003-dos mil tres, dentro del expediente administrativo N° **189/2003**, aprobó el Plano de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento denominado COLINAS DEL VALLE 1er. Sector, relativo a la superficie solicitada de 178,355.43 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una Superficie Vial de 57,702.89 metros cuadrados.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el oficio N° **DFR0171/2004**, de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2004-dos mil cuatro, bajo el expediente administrativo N° **294/2003**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en el ajuste de las medidas del predio de acuerdo a lo legalmente acreditado, además de incluir derechos de paso conforme a los proyectos definitivos del drenaje sanitario y pluvial; para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado COLINAS DEL VALLE, relativo a una superficie neta solicitada de 182,690.83 metros cuadrados, perteneciente a un cuerpo de mayor extensión con superficie total de 1,203,235.21 metros cuadrados, integrado por 4-cuatro lotes de terreno, identificados con los expedientes catastrales números 19-001-638 (709,774.97 metros cuadrados); 19-001-639 (13,223.65 metros cuadrados); 06-014-012 (385,315.87 metros cuadrados); y 06-014-024 (94,920.32 metros cuadrados); quedando con la siguiente distribución de áreas:

Área del Predio:	1,203,235.21	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (-):	1,020,544.30	metros cuadrados
Área neta Primer Sector:	182,690.83	metros cuadrados
Área Vial:	60,895.27	metros cuadrados
Área Urbanizable:	121,795.56	metros cuadrados
Área Municipal:	15,505.445	metros cuadrados
Área Servidumbre Pluvial:	1,243.37	metros cuadrados
Área Servidumbre A y D:	7,564.61	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	129.69	metros cuadrados
Área Vendible:	97,352.45	metros cuadrados
Área Vendible Lotes Unifamiliares:	75,774.09	metros cuadrados
Área Vendible Lotes Multifamiliares:	10,525.23	metros cuadrados
Área Vendible Lotes Comerciales:	11,053.13	metros cuadrados
Total, de Lotes:	462	
Total, de Lotes Unifamiliares:	451	
Total, de Lotes Multifamiliares:	2	
Total, de Lotes Comerciales:	9	
Total, de Viviendas:	535	
Total, de Viviendas Unifamiliares:	451	
Total de Viviendas Multifamiliares:	84	

IV. Que en las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se indicó que, de acuerdo al entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N. L., el predio objeto de la solicitud se ubicó colindante a la Avenida Manuel J. Clouthier, considerada como un Corredor Urbano Industrial en cuya zona de influencia se mezclan los usos comerciales, de servicios y algunos usos industriales. En el presente caso el proyecto presentado respeta el uso de suelo permitido.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

V. Que en fecha 14-catorce de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uno, Preliminares: la propiedad aún conserva su vegetación original; Terracerías en Vialidades: aún no se inicia con esta etapa; Drenaje Sanitario: aún no se habilita el drenaje sanitario; Drenaje Pluvial: al costado sur-poniente del predio se ubica el encauce de un arroyo que canaliza las aguas de lluvia hacia el rio santa Catarina; Agua Potable: aún no se introduce el agua potable al sector; Red de Gas Natural: aún no se introduce el gas natural en el sector; Pavimentación: las colindancias al lote norte y sur, si están pavimentadas, al interior del lote no existe ningún área pavimentada;

Guarniciones: no se habilitan; Red Eléctrica: no existe red eléctrica al interior del lote; Alumbrado Público: no existe alumbrado público al interior del predio; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: el 100% del lote está libre de edificación, salvo el encauce del arroyo el predio cuenta con vegetación; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no se habilita; Red de Telefonía y Televisión por cable: no se habilita; Uso de Suelo del Área Colindante: Área Habitacional al norte y al sur, al oriente un motel al poniente un lote baldío; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): no existe construcción en el predio; Colindancias del Predio: al norte avenida Manuel J. Clouthier, al sur Gustavo Díaz Ordaz, al oriente motel al poniente baldío; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Clouthier el arroyo cruza el lote al costado poniente del inmueble, este se encuentra encausado; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el predio cuenta con vegetación nativa e invasora a la zona; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: no se habilitan banquetas a los costados del predio ni algún tipo de señalamiento; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: No se habilita en el predio.

VI. Escritos libres presentados por el promovente vinculado al expediente:

- De fecha 19-diecinueve de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente:

"...SOLICITAMOS ATTENTAMENTE(sic) AUTORIZACION PARA EL TRAMITE DE "MODIFICACION DE PROYECTO URBANISTICO" DEL FRACCIONAMIENTO DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO "COLINAS DEL VALLE"

EL FRACCIONAMIENTO CUANTA(sic) CON LAS SIGUIENTES AUTORIZACIONES DE PROYECTO URBANISTICO.

1.- EXP. No.91/2003 DE FECHA 04 AGOSTO DE 2003 "AUTORIZACION DE PROYECTO URBANISTICO.

2.- EXP. No. 294/2003 DE FECHA 29 MARZO 2004 "APROVACION(sic) DE MODIFICACION AL PROYECTO URBANISTICO".

LA MODIFICACION SOLICITADA CONSISTE EN LO SIGUIENTE:

EN EL EXP. No. 294/2003 DE FECHA 29 MARZO 2004 SE AUTORIZARON 9 LOTES COMERCIALESW(sic) EN UN PREDIO DE 13,225.65 M2. DE SUPERFICIE UBICADO AL SUR DE LA AVE. MANUEL J. CLOUTHIER QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DEL VALLE" Y QUE A LA AFECHA(sic) NO HEMOS DESARROLLADO, YA QUE DICHO PREDIO ES ATRAVESADO EN SU LADO PONIENTE POR EL CAUCE DEL "ARROYO DEL ARROYO EL OBISPO" Y DE SURPONIENTE A NORORIENTE POR EL ACUEDUCTO "LA HUASTECA" DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D. ASI COMO EL CAMBIO DE USO DE COMERCIAL A COMERCIAL Y DE SERVICIOS. (El subrayado es nuestro)

ESTA PROPUESTA DE MODIFICACION INCLUYE:

1°. - LA RECTIFICACION DE MEDIDAS DE DICHO PREDIO DE 13,225.65 M2. IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL 19-001-639, EL CUAL QUEDA CON UN AREA RECTIFICADA DE 12,763.92 M2.

2°. - LA INCLUSION DE LA DEMARCACION DEL ARROYO EL OBISPO, DETERMINADO POR LA C.N.A. MEDIANTE OFICIO No. BOO.811.08.02-206(18) DE FECHA 25 MAYO DEL 2018.

3°. - LA INCLUSION DE PROYECTO DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D. PARA LA REUBICACION DEL ACUEDUCTO "LA HUASTECA" SEGÚN OFICIO No. SADM-ING-1785-15 DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y PLANO ANEXO OBRA No.2989 DE FECHA 29 SEPTIEMBRE 2015.

4°. - LA MODIFICACION DE LOS LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN NUMERO Y SUPERFICIE COMO RESULTADO DE LO ANTERIOR..."

Anexando los siguientes documentos:

- Oficio N° BOO.811.08.02.-206(18), de fecha 25-veinticinco de mayo del 2018-dos mil dieciocho emitido por la Dirección General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), mediante el cual informa lo siguiente: *"...el resultado de la Delimitación de la Zona Federal por ambas márgenes del arroyo "El Obispo", en su colindancia por la margen derecha con un longitud de 24.974 metros que comprende los vértices 3, ZD23720 y 4 del polígono 2 y por la margen izquierda en una longitud de 112.291 metros que comprende los vértices 17, ZI23720 y ZI23760 y 5 del polígono 1, como se indica en el plano de fecha mayo 2018 el cual anexa al presente en dos (2) tantos..."*
- Oficio N° SADM-ING-1785-15 de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual comunica lo siguiente: *"En relación a su escrito de fecha 20 de mayo del año en curso, donde solicita la vialidad para presentar un proyecto de Reubicación del Acueducto de 48" de acuerdo a las normas requeridas por esta Institución. Al respecto se dictamina que es factible que se reubiquen 250 metros con tubería de acero calidad Placa API-5L, Grado X-42 de 1,219 mm. (48") 0 y 12.7 mm. (1/2") espesor, incluyendo recubrimiento interior y exterior..."*
- Escrito de 11-once de enero del 2019-dos mil diecinueve, manifestando lo siguiente; *"...Ahora bien, a fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 234 de La Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, hago de su conocimiento los siguiente:*



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- a) *Que mi representada gestiona ante esta Autoridad, la autorización de modificación al proyecto urbanístico, en el que se encuentra inmerso el inmueble ubicado en la avenida Manuel J. Clouthier sin número en el Municipio de Monterrey, N.L., identificado con el expediente catastral número 19-001-639, cuya superficie es de 12,763.92 metros cuadrados, resultante de una rectificación de medidas, debidamente inscrita bajo el número 4020, volumen 115, libro 81, sección auxiliar, en fecha 0204 de julio del año 2016.*
- b) *Que este lote propiedad de mi representada, se adquirió a través de la escritura pública número 7,037 de fecha 06 de noviembre del año 2003, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por la cual se realiza una transmisión de Propiedad de Inmuebles que por fusión otorgaron las sociedades INMOBILIARIA SAN FELIPE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE e INMOBILIARIA FARMAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a favor de mi representada la empresa INMOBILIARIA COLINAS DEL VALLE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, bajo el número 10647, volumen 256, libro 213, sección Propiedad, de fecha 16 de diciembre del año 2003.*
- c) *Dada la Fusión de la empresas, INMOBILIARIA SAN FELIPE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE e INMOBILIARIA FARMAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como fusionadas y que ahora mi representada INMOBILIARIA COLINAS DEL VALLE, S.A. DE C.V., como fusionante incorpora a su patrimonio todos los activos, pasivos, obligaciones y derechos por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, manifiesta por este medio la SUBROGACION en el cumplimiento de las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento Colinas del Valle, derivadas del expediente administrativo 294/2003 y demás antecedentes administrativos..."*

VII. Que, a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite".

Respecto del proyecto urbanístico, objeto de la modificación solicitada, el Ordenamiento Legal invocado, prevé las siguientes disposiciones:

"...Artículo 218.- El interesado en urbanizar el suelo y desarrollar un fraccionamiento deberá:

I. ...

II. ...

III. Solicitar la aprobación del **proyecto urbanístico** que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales indicados por la autoridad; ...”

IV. a VIII.”

“Artículo 223.- En la etapa de **proyecto urbanístico** el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. ...

II. ...

III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas:

IV. a VIII. ...”

“Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

I. ...

II. ...

III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

- a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
- b) El número de lotes y superficie promedio del mismo;
- c) La zonificación de usos del suelo:

IV. a VI. ...” Siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° **3430000051471**, de fecha 30-treinta de enero del 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,601.14 (SEIS MIL SEISCIENTOS UN PESOS 14/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

- IX. Que, en el presente caso, los planos de Modificación al Proyecto Urbanístico presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- X. El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico aplicadas, de acuerdo al entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N. L., el predio objeto de la solicitud se ubicó colindante a la Avenida Manuel J. Clouthier, considerada como un Corredor Urbano Industrial en cuya zona de influencia se mezclan los usos comerciales, de servicios y algunos usos industriales. Por lo que el presente proyecto **cumple con el uso destinado permitido**; siendo menester señalar que en relación al uso comercial y de servicios que se autorizan, son específicamente en cuanto a los que permite la matriz de compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, por lo que se hace de su conocimiento que, en su momento deberá tramitar la licencia de construcción y/o de uso de edificación correspondiente.
- XI. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.
- XII. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracciones I, XXI, y XXIX, 13, 124 fracción III, IV, V, VII, VIII y IX, 142, 143 fracción

II, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I y II, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones del I al VIII, 226, 241 fracción III incisos a), b) y c), 242 fracción I y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se autoriza a la persona moral denominada **INMOBILIARIA COLINAS DEL VALLE, S.A. de C.V.**; la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **COLINAS DEL VALLE**; específicamente respecto de la superficie solicitada de **12,763.92 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **19-001-639** quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área total del predio solicitado:	12,763.92	metros cuadrados
Área delimitación CONAGUA (Arroyo el obispo):	3,118.908	metros cuadrados
Área neta a desarrollar:	9,645.012	metros cuadrados
Área Vial:	951.037	metros cuadrados
Área Servidumbre S.A.D.M. (Acueducto la Huasteca):	456.852	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,237.123	metros cuadrados
Área Vendible Total:	8,237.123	metros cuadrados
Área vendible Comercial y de Servicios:	8,237.123	metros cuadrados
Lotes Comercial y de Servicios:	2	
Total de Lotes:	2	
Área Municipal Cedida en Colinas de Valle 1er Sector 1era. Etapa, para utilizar en este Sector.	773.719	metros cuadrados

Predio ubicado al sur de la Avenida Manuel J. Clouthier, Distrito Urbano San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Se Ratifican y Continúan vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico aplicadas, de acuerdo al entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N. L., el predio objeto de la solicitud se ubicó colindante a la Avenida Manuel J. Clouthier, considerada como un Corredor Urbano Industrial en cuya zona de influencia se mezclan los usos comerciales, de servicios y algunos usos industriales. Por lo que el presente proyecto **cumple con el uso destinado permitido**; siendo menester señalar que en relación al uso comercial y de servicios que se autorizan, son específicamente en cuanto a los que permite la matriz de compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, por lo que se hace de su conocimiento que, en su momento deberá tramitar la licencia de construcción y/o de uso de edificación correspondiente.

CUARTO: **ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establece el artículo 150 fracción V y 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; **los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete del área vendible correspondiente**. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso, se requiere un área municipal total de 576.59 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 7% del área vendible Comercial y de Servicios de 8,237.11 metros cuadrados.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Por lo que el presente proyecto cedió anticipadamente una superficie total de **773.719 metros cuadrados**. Dicha área se encuentra ubicada en el área municipal no. 4, dentro del fraccionamiento 1er. Sector del Fraccionamiento Colinas del Valle, bajo el expediente administrativo Número F-165/2004, con los datos de inscripción Número 2562, Volumen 115, Libro 26, de fecha 29 de septiembre del 2004, debidamente señalada en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

QUINTO: De acuerdo al escrito de fecha 26-veintiseis de julio del 2018-dos mil dieciocho, presentado ante esta Dependencia por el propio promovente, se autoriza la Transferencia de derechos y obligaciones en lo concerniente únicamente para el Fraccionamiento Colinas del Valle con una superficie de 12,763.92 metros cuadrados, a la persona moral denominada INMOBILIARIA COLINAS DEL VALLE, S.A. DE C.V., de conformidad con el artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Además, el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada INMOBILIARIA COLINAS DEL VALLE, S.A. de C.V.) en lo que corresponda, por conducto de su apoderado legal deberá cumplir con lo siguiente:

1. ASPECTOS VIALES: Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/626/2018**, con fecha del 11-once de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

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

○ Deberá 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.

○ Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las misma, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. ASPECTOS HIDROLOGICOS: De conformidad con el oficio N° **DPTDU/H 130/18**, de fecha 30-treinta de agosto del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de



Desarrollo Urbano de esta Secretaría otorga la opinión técnica hidráulica, con base a la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación de Proyecto Urbanístico, al plano correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico con fecha de Marzo del 2004-dos mil cuatro, al oficio N° B00.811.08.02.-206(18) emitido por la CONAGUA con fecha de mayo del 2018-dos mil dieciocho, se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

- Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, que no hayan sido efectuados.
- **Se deberán de llevar a cabo las obras de mitigación mencionadas en el estudio de aguas superficiales presentado y el cual realizo el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda con Cedula Profesional No. 3395518 con fecha de julio del año 2018, el cual dicta las recomendaciones a seguir para poder garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del desarrollo.**
- Así mismo se marcó la delimitación federal del Arroyo el Obispo por la CONAGUA en el Oficio N° B00.811.08.02.-206(18), en donde se menciona lo siguiente:
 - Fue señalado el límite de la zona federal ambas márgenes del arroyo "El Obispo", en su colindancia por la margen derecha con una longitud de 29.974 metros que comprende los vértices 3, ZD23720 y 4 del polígono 2 y por la margen izquierda en una longitud de 112.291 metros que comprende los vértices 17, ZI23720 y ZI23760 y 5 del polígono, como se indica en el plano de fecha mayo de 2018 el cual se anexa al presente dos (2) tantos.
- En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros 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, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas, esto conforme al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

3. ASPECTOS GEOLOGICOS: En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto

el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

- Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
 - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
 - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
 - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de vialidades, 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.

4. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al oficio N° 3136/18-DIEC-SEDUE, de fecha 10-diez de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología, se señala lo siguiente:

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) Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
- 2) 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 pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

SÉPTIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; 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.

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación tiene por objeto que acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del proyecto ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

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

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

UNDÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todo aquel lineamiento urbanístico señalado en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DUODÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín Martínez Barrón, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----



LIC. JOSÉ GERARDO SIERRA NEAVEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Linda Castillo Benavides siendo las 2:00 horas del día 30 del mes de enero del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Ara. Coral Aranda

NOMBRE Linda Marina Castillo Benavides

FIRMA 

FIRMA Linda MCB