



Nº de Oficio: 9424/SEDUE/2019  
Expediente Nº F-051/2018  
Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y  
Autorización de Ventas**

## INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.,  
C. ARTURO MANUEL GUERRA ANZALDÚA, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL  
DENOMINADA INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V.,  
C. LUIS FERNANDO GONZÁLEZ MORALES  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V.  
Y A LA C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**  
Calle Roberto Garza Sada N° 130 Int. 502,  
Residencial Chipinque, San Pedro Garza García, N.L.  
Presentes. -

**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. -----  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-051/2018**, formado con motivo de la solicitud en fecha 21-veintiuno de noviembre de 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, presentados por los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 27,594-veintisiete mil quinientos noventa y cuatro, de fecha 08-ocho de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, ante el 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 contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**; C. Arturo Manuel Guerra Anzaldúa, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 24,763-veinticuatro mil setecientos sesenta y tres, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular N° 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V.**; C. Luis Fernando González Morales, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 27,769-veintisiete mil setecientos sesenta y nueve, de fecha 18-dieciocho de enero del 2018-dos mil dieciocho, ante el 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 contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V.**; y la **C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**; mediante el cual solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas** de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DOS ENCINOS** relativo a la superficie solicitada de **9,316.561 metros cuadrados** identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-094**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Publica Numero 25,825-veinticinco mil ochocientos veinticinco, de fecha 21-veintiuno de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, 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, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1490, Volumen: 297, Libro: 60 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 15-quinze de febrero del 2017-dos mil diecisiete, IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V. (25%) y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ (25%); **b)** Escritura Pública Numero 26,445-veintiseis mil cuatrocientos cuarenta cinco, de fecha 12-doce 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, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 8056, Volumen: 297, Libro: 323 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 11-once de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, (a nombre de IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V. (10%); **c)** Escritura Publica Numero 25,117-veinticinco mil ciento diecisiete, de fecha 21-veintiuno de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García Notario Público Titular N° 23-veintitres con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1742, Volumen: 300, Libro: 70 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 26-veintiseis de febrero del 2018-dos mil dieciocho, (a nombre de INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V. (20%); **d)** Escritura Publica Numero 27,849-veintisiete mil ochocientos cuarenta y nueve, de fecha 29-veintinueve de enero del 2018-dos mil dieciocho, 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, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 2014, Volumen: 300, Libro: 81 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 05-cinco de marzo del 2018-dos mil dieciocho, (a nombre de GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. (20%); **e)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 14-catorce de mayo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 113/229832/18-ciento trece diagonal veintinueve mil ochocientos treinta y dos diagonal dieciocho, de, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3006, Volumen: 119, Libro: 61 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 23-veintitres de mayo del 2018-dos mil dieciocho; predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. 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 resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-029/2017**, bajo el oficio N° 7011/SEDUE/2018, de fecha 16-dieciseis de mayo del 2018-dos mil dieciocho, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **DOS ENCINOS**; relativo a la superficie solicitada de 9,345.93 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 51-015-094; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	9,345.930	metros cuadrados
Área Vial:	2,278.838	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,067.092	metros cuadrados
Área Municipal:	944.403	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,122.689	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	5,152.100	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	970.589	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>15</b>	
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	14	
N° de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	
<b>N° de Viviendas:</b>	<b>14</b>	

- II. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 8548/SEDUE/2018, de fecha 17-dieciseis de octubre de 2018-dos mil dieciocho, bajo el expediente administrativo N° **F-036/2018**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la rectificación de medidas al cual fue sometido el predio y los cambios que se generan al cuadro de áreas general, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DOS ENCINOS** relativo a la superficie solicitada de **9,316.561 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-094**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	9,316.561	metros cuadrados
-------------	-----------	------------------

Área Vial:	2,271.883	metros cuadrados
Área de Transformadores CFE:	2.602	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,042.076	metros cuadrados
Área Municipal:	995.305	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,046.771	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	5,163.883	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	882.888	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>15</b>	
Nº de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	14	
Nº de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	
<b>Nº de Viviendas:</b>	<b>14</b>	

III. Que en fecha 21-veintiuno de enero de 2019-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a desmonte y trazo ya se realizaron, se encuentran terminados nivelación en área de acceso; terracerías en vialidades: se encuentran ejecutando vialidades con aplicación de base; drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable y red de gas natural: se encuentran realizando los trabajos de urbanización; pavimentación: se están realizando trabajos a nivel de base; guarniciones: se están realizando los trabajos; red eléctrica: se están efectuando los trabajos de la red eléctrica; alumbrado público: se están haciendo los trabajos de bases y registros; habilitación de áreas municipales: se están realizando los trabajos; en cuanto nomenclatura, señalamiento vial, mobiliario urbano, red de telefonía y televisión por cable: aún no se realizan los trabajos; uso de suelo del área colindante: Uso de suelo del Área Colindante: hacia el noroeste Quinta Campestre, hacia el sureste con área de casa habitación; ocupación de los Lotes Existentes (construcción existentes); no ha construcciones; Colindancias del predio: al noreste con fraccionamiento La Joya Residencial, al suroeste con terreno baldío, al oeste área habitacional y al sureste área habitacional; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Antiguo Camino a Villa de Santiago; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay escurrimientos naturales ni arroyos; Vegetación: se aprecian algunos árboles; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: se encuentran realizando los trabajos; infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Se encuentran realizando los trabajos.

IV. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, los promoventes presentaron en fecha 19-diecinueve de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, escrito de fecha 04-cuatro de octubre de 2018-dos mil dieciocho, signado por los C. C.P. Sorel Carlos Santana Cavazos y C.P. Claudia Patricia Marroquín Garza, en representación de BANCO REGIONAL, S.A., Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero (antes Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero), en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que consta en Escritura Pública N° 16, 216 de fecha 17 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Patricio E. Chapa González, Notario Público N° 46, con ejercicio en Monterrey, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2527, Volumen 192, Libro 102, Sección Gravámenes, Unidad

Monterrey, de fecha 30 de julio de 2018. (De la cual anexa copia), señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, el inmueble objeto de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiesta:

*"...nos permitimos manifestar que esta Institución, no tiene inconveniente para que, respecto del inmueble antes descrito, se realicen las gestiones correspondientes a fin de que se tramiten la lotificación, las licencias,...Proyectos Ejecutivos y permisos para el Proyecto de Ventas y se inscriban dichos actos el Registro Público de la Propiedad, en el entendido que la Hipoteca constituida en el Instrumento Público antes citado, subsistirá íntegramente sobre los inmuebles en cuestión.*

*La presente autorización no implica novación o modificación del Contrato de Apertura de Crédito antes referido, ni sustitución o liberación de garantías reales o personales, por lo que dicho Contrato y las garantías continuarán en pleno vigor y efecto, así como los pagarés que se hubieran otorgado para documentar las disposiciones ejercidas al amparo del contrato de crédito antes mencionado...";* documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen, de acuerdo a lo dispuesto por el artículos 252 Fracción VI y 254 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 147 fracción II y 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. Escritos libres presentados por los promoventes ante esta Dependencia, vinculados al expediente:

- En fecha 21-veintiuno de enero de 2019-dos mil diecinueve, manifestando: *"En relación al expediente administrativo F-051-2018 correspondiente a un trámite de **PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACIÓN DE VENTAS** para un predio con número de expediente catastral 51-015-094; hago entrega de las observaciones señaladas en los siguientes documentos:*

- *Plano Pluvial (Copia)*
- *Plano habilitación de áreas verdes (copia)*
- *Plano de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas (Se atendieron observaciones)*
- *Plano de Números oficiales (Se requieren dos números oficiales para la contratación de energía eléctrica de la bomba del sistema de riego y área de amenidades respectivamente)...."*

VI. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, el cual constará de 14 lotes habitacionales unifamiliares y 01-un lote comercial y de servicios; quedando con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Total:</b>	<b>9,316.561</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	2,271.883	metros cuadrados
Área de Transformadores CFE:	2.602	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,042.076	metros cuadrados
Área Municipal:	995.305	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,046.771	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	5,163.883	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	882.888	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>15</b>	
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	14	
N° de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	
<b>N° de Viviendas:</b>	<b>14</b>	

**VII.** Que según inspección física de fecha 21-veintiuno de enero de 2019-dos mil diecinueve, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **DOS ENCINOS**, presenta 22.50% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$5,014,230.11 (CINCO MILLONES CATORCE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS 11/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$6,017,076.13 (SEIS MILLONES DIECISIETE MIL SETENTA Y SEIS PESOS 13/100 M.N.)**, notificado en fecha 23-veintitres de enero de 2019-dos mil diecinueve, al C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego apoderado legal de la persona moral denominada IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., Arturo Manuel Guerra Anzaldúa apoderado legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., C. Luis Fernando González Morales apoderado legal de la persona moral denominada GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y a la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, los promoventes exhiben póliza de fianza N° **2285953**, expedida el día 23-veintitres de enero de 2019-dos mil diecinueve, por **AFIANZADORA SOFIMEX, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$6,017,076.13 (SEIS MILLONES DIECISIETE MIL SETENTA Y SEIS PESOS 13/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

VIII. Las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**; por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000055408**, de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$139,781.43 (CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 43/100 M.N.)**; por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo por la cantidad total de \$110,549.26 (CIENTO DIEZ MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 26/100 M.N.), que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$99,890.15 (NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS 15/100 M.N.), (Lote con superficie mayor a 300.00 metros cuadrados), mas la cantidad de \$10,659.11 (DIEZ MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 11/100 M.N.), (Otros Lotes ubicados en el Municipio de Monterrey; Comercial y de Servicios); con un monto por metros cuadrado de área vendible de 6,046.771 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1, letra C, y número 5 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo; más por la cantidad de \$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 70/100 M.N.); por el concepto de pago por la Autorización de Ventas, lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; más por la cantidad de \$282.10 (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 10/100 M.N.); por el concepto de pago por expedición de diversas constancias y certificaciones (Números Oficiales) lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción VIII; relativo al trámite de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado **DOS ENCINOS**. Además, el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso a de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$15,691.37 (QUINCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 37/100 M.N.); constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de 6,046.771 metros cuadrados.

X. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por

incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **27513583**, de fecha 16-dieciseis de agosto de 2018-dos mil dieciocho, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 6,122.689 metros cuadrados.
- b) Energía eléctrica: copia del recibo con número de referencia: 42829811166721130257 de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-012/2018**, de fecha 20-veinte de julio de 2018-dos mil dieciocho, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° **DIPV/2692/2018**, de fecha 15-quince de octubre de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León; en el que señala: ***"...Esta Agencia Estatal de Transporte expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."*** Cabe mencionar que el fraccionamiento en mención está autorizado bajo la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado DOS ENCINOS, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **27825788**, de fecha 16-dieciseis de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número DIPV/0390/2017, de fecha 10-diez de octubre de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y

Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

- d) Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 de la misma Ley, y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; los promoventes presentaron copia de recibo oficial con folio N° **27537112** expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 23-veintitres de agosto de 2018-dos mil dieciocho, por la cantidad de \$22,568.00 (VEINTIDOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 M. N.), por concepto de **"Donativos Ajenos"** lo anterior de conformidad con el Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo, que fuera publicado en el Periódico Oficial del Estado Número 34 de fecha 19 de Marzo del 2014 y entró en vigor al día siguiente de su publicación; Así mismo, los promoventes presentaron el **Oficio N° 3262-C-8/18**, expedido en fecha 24-veinticuatro de agosto de 2018-dos mil dieciocho, por la Dirección de Recaudación de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, en el que indica lo siguiente: *"Por medio del presente, se hace de su conocimiento que el pago realizado el día 23 de Agosto del presente año, por la empresa IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., se refiere a Equipamiento Educativo, según se advierte de la Manifestación de Voluntad de Pago presentada por la citada empresa ante esta Dirección de Recaudación, correspondiente a 14 unidades de vivienda del proyecto denominado, "DOS ENCINOS", ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L., a fin de continuar con el trámite de ventas del citado proyecto habitacional..."* (el subrayado es nuestro).

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano en Nuevo León, se emitió el Decreto expedido por el Gobernador del Estado Lic. Rodrigo Medina de la Cruz publicado en el Periódico Oficial el 19 de Marzo del año 2014, y su entrada en vigor al día siguiente de su publicación, que en su Considerando CUARTO a la letra dice: *"Que por tal motivo y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la emisión del presente Reglamento tiene como fin regular los convenios de aportación para el equipamiento educativo, la forma y tipo de aportaciones, así como el establecimiento de diversos fideicomisos necesarios para ejecutar de forma efectiva y transparente los recursos que serán destinados en beneficio de la educación pública en el Estado de Nuevo León."*

Dicho Reglamento expedido en función del artículo 143, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, establece en los artículos 3 fracciones I, II, III y IV, 8 y demás relativos, las disposiciones vigentes en la materia, por tanto, se encuentran formalmente cubiertos los requisitos previstos en los artículos 143 y 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y en relación de lo antes citado y atento a lo dispuesto por el artículo 8 del Reglamento invocado, en función del multicitado 143 de la Ley también citada, ésta autoridad concurrirá

a la Convocatoria que en su momento realice el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Educación del Estado para la coordinación a que se refiere el artículo 8 del citado Reglamento, que le confieren a dicha dependencia estatal las facultades para tales efectos.

XI. Las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**; por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta positiva la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como **la Autorización de Ventas** por lo que es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **DOS ENCINOS**.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I incisos a), b) y c) y II incisos a) y d), 142 Fracciones I al IV, 143, 158 fracciones IV, VI y VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción II, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracciones I al VII, IX al XI, 206 fracciones I al VI, 207 segundo párrafo, 241 primer párrafo, 242 fracciones VI y VII, 243 fracciones V y VI, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II, 257, 269 fracción II, 271 fracciones V incisos a), b), c), d) y e) y VI, 272 fracciones III y IV, 276 fracción I segundo párrafo, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII y 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones I, III y 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 anteriores se autoriza la **aprobación del Proyecto Ejecutivo y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada**, se otorga a las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**; por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Ventas** de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DOS ENCINOS** relativo a la superficie solicitada de **9,316.561 metros cuadrados** identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-094**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

Área Total:	<b>9,316.561</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	2,271.883	metros cuadrados
Área de Transformadores CFE:	2.602	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,042.076	metros cuadrados
Área Municipal:	995.305	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,046.771	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	5,163.883	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	882.888	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>15</b>	
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	14	
N° de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	
<b>N° de Viviendas:</b>	<b>14</b>	

Predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Y en cumplimiento de los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de 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:** Además, el Fraccionador (en este caso las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**); por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberán cumplir con lo siguiente:

- 1. ZONIFICACION:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes aplicadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de

Monterrey, 2013-2025, indicó que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; para la porción colindante a la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del Plan; **por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.**

2. **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece : "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, serán señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que para esta zona aplicable la **densidad de tipo Crecimiento Controlado (CC)** en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de viviendas por hectárea; predios con pendiente del 15.01 hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de viviendas por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. Por lo que la persona moral denominada IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, así mismo la persona moral denominada INMOBILIARIA DOS ENCINOS, S.A. DE C.V por conducto de su apoderado legal el C. ARTURO MANUEL GUERRA ANZALDUA y la persona moral denominada GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal EL C. LUIS FERNANDO GONZALEZ MORALES y la Sra. MARIA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PAEZ, presentaron dentro del trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado en fecha 17-diecisiete de octubre de 2018-dos mil dieciocho, bajo el expediente administrativo N° F-036/2018, plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el perito responsable el Ing. Joaquín Valdéz Velázquez con Cédula Profesional N° 10358629; el cual arroja que la superficie del predio de 9,316.561 metros cuadrados, señala pendientes del 0 al 15% resultan 14.00 viviendas; el proyecto presenta 14 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo ésta la cantidad máxima de viviendas permitidas.

**CUARTO:** El proyecto cumple con la cesión de áreas al Municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte 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.

Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; 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 y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."*

En el presente caso, se requiere un área municipal de 939.662 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 5,163.883 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 877.860 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (14 viviendas) siendo un área municipal requerida de 308.00 metros cuadrados; más en este caso, el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente al área comercial y de servicios de 882.888 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 61.802 metros cuadrados) y cede una superficie total de 995.305 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran ubicadas 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 206 fracciones I al V de la Ley 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:** Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por los propios promoventes, del fraccionamiento DOS ENCINOS contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.03; y deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de la caseta será a cargo del fraccionador y formará parte de las obras de urbanización; b) Será pública y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberá ser entregada al Municipio; c) En la Caseta de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación** evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, deberá cumplirse 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.

**SEXTO:** El desarrollador, (en este caso las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **11-once meses**, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el **Nº 218/18**, de fecha 14-catorce de agosto de 2018-dos mil dieciocho.

**Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el **Nº 218/18**, de fecha 14-catorce de agosto de 2018-dos mil dieciocho. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio **Nº 277/2018**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 02-dos de agosto de 2018-dos mil dieciocho, por un área vendible de 5,152.10 metros cuadrados, destinada para uso habitacional residencial (14 lotes) y un área vendible de 970.59 metros cuadrados, destinada para uso comercial (01 lote) para el fraccionamiento denominado DOS ENCINOS; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

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

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 11-once de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento DOS ENCINOS; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan

en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° **ESP-012/2018**, de fecha 20-veinte de julio de 2018-dos mil dieciocho, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo. Así mismo, el promovente adjunta oficio N° EOPF-19-015/2019, de fecha 29-veintinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, el cual informa lo que sigue: *"En atención a su oficio donde solicitan una revisión al convenio del Fraccionamiento Dos Encinos ESP-012/2018 ubicado en el municipio de Monterrey, N.L., convenio celebrado entre mi representada C.F.E. Distribución y la empresa INMOBILEM METRO, S.A. de C.V. en el mes de Septiembre del 2018, a fin de que se incluya un lote comercial en la relación de lotes beneficiados en dicho trámite, mismo que se encuentra autorizado bajo el respectivo proyecto urbanístico.*

*Por el presente le informo que en revisión al caso mencionado se indica que efectivamente dicho lote no fue incluido en la redacción del mencionado documento, sin embargo si fue tomado en consideración en el proyecto, para lo cual se tiene su alimentación debidamente asegurada, para recibir una carga en el nivel de media tensión exclusivamente de 35 kW, y que la contratación del mismo queda contemplada y supeditada a que se liberen los tramites de entrega-recepción de dicha red, energización de la misma y el momento en que el ocupante del mismo lo requiera, sirva el presente con la formalidad en que se dirige para los fines que lo ameriten...."* (el subrayado es nuestro)

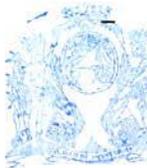
**Red de Gas Natural:** Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 15-quince de marzo de 2018-dos mil dieciocho; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H004/19**, de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve; en el cual se considera Factible, y se informa que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por el propio promovente; plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas, así como plano de Drenaje Pluvial y acuerdos junto a planos de Modificación al Proyecto Urbanístico, por lo que se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Rasantes que no hayan sido efectuadas, emitidas en el Oficio No. DT/H 031/2018 emitido por esta área.
- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por GeyCo a través del Ing. Manuel Jezzini Gonzalez (Cédula No. 518012) con fecha de enero del 2018, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- 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 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- 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.
- 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.
- 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.
- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de zonas de Riesgo Hidrológico Nulo, sin embargo, se localiza a 40 m aproximadamente al suroeste al escurrimiento natural conocido como Arroyo La Chueca por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico presentado por el propio promovente, con el fin de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del fraccionamiento proyectado.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGICO

6

3

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

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

8

- Mecánica de Suelos: elaborado por la empresa ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., de fecha Octubre 2018-dos mil dieciocho, signado por el Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, con Cédula Profesional N° 5204881, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha Octubre de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: “...*manifiesto a Usted, ser Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, del Fraccionamiento Dos Encinos (Privada Amara) en la cual se está realizando la construcción de un fraccionamiento de tipo residencial, ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L...*”
- Estudio Geotécnico: elaborado por la empresa ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., de fecha Octubre 2018-dos mil dieciocho, signado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis, con Cédula Profesional N° 6432771, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha Octubre de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: “...*manifiesto a Usted, ser Responsable del Estudio Geotécnico realizado del Fraccionamiento Dos Encinos (Proyecto Privada Amara) localizado en el Municipio de Monterrey, N.L...*”
- Diseño de Pavimento, elaborado por el Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, con Cédula Profesional N° 5204881, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha Octubre de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: “...*manifiesto a Usted, ser Responsable del **Diseño de Pavimento** de la vialidad interna, elaborado en el predio en el cual se tiene proyectado la realización de la obra identificada como **Fracc. Dos Encinos (Privada Amara)**, ubicado en el municipio de Monterrey, N.L...*”
- Certificado N° L.C. 001, Renovación: 02, con vigencia: 2017/10/06 al 2020/10/06; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 019 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
  - Carpeta de concreto asfáltico con espesor de 4.00 centímetros.
  - Base (Caliza triturada) con espesor de 15.00 centímetros.

- Sub-Rasante con espesor de 20.00 centímetros.
- Sub yacente con espesor de 20.00 centímetros.
- Desplante Terracería de cimentación o T.N.: Espesor indefinido.

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
  - Ing. Fidel Martínez Martínez, acompañado del Certificado N° PRC 020 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de la Validación Técnica del Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible del proyecto de Vialidad Interna del fraccionamiento DOS ENCINOS (Privada Amara), de fecha 25-veinticinco de enero de 2019-dos mil diecinueve, donde manifiesta lo que sigue: *"...Una vez evaluadas las consideraciones del diseño, se determinó la Vida de Proyecto de Alternativa Única de estructura de pavimento indicada como definitiva para el fraccionamiento Dos Encinos, Privada Amara, resultando una estructura de pavimento con una Vida Útil superior a los 15 años, por tal motivo, **CUMPLE** con lo especificado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales. Dado lo anterior, me permito Validar Técnicamente el Diseño de Pavimento....."*



SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto  $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , perfil tipo pecho de paloma.

**Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII y 206 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/DIMU/915/2018, de fecha 10-diez de octubre de 2018-dos mil dieciocho; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la revisión a el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento: **DOS ENCINOS** Ubicado en la zona huajuco del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra...";* así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, según oficio N° **DIV/ER143/IX/2018**, con fecha del 28-veintiocho de septiembre de 2018-dos mil dieciocho; el cual señala lo siguiente: *"...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de Señalamiento Vial y Nomenclatura, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial, por lo anterior se le otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología de este Municipio.."* Debiendo coordinarse con la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

**Vialidad:** De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/V/600/2018**, con fecha 04-cuatro de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- a) Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- b) Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- c) 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 elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Factibilidad de Transporte:** Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el Oficio N° **DIPV/0390/2017**, de fecha 10-diez de octubre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, a través de la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad; en el que se indica los siguientes resultados:

*"El terreno en análisis se encuentra en colindancia al oriente con el Fracc. La Joya, delimitado al norte y sur con propiedades privadas y al poniente con la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago.*

*En visita a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra baldío con barda perimetral; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, se tendrá acceso y salida mediante la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, la cual actualmente se encuentra pavimentada y con circulación vehicular.*

*Actualmente, el servicio de transporte público se encuentra sobre la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, vialidad colindante y señalada con afectación vial en el predio en estudio, por lo cual de acuerdo a la ubicación y geometría del predio en estudio se tendría cobertura total para los futuros habitantes del proyecto en estudio.*

Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, **se determina que es positiva la factibilidad para el acceso a los servicios de transporte público, toda vez que estén concluidas las obras de urbanización (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional denominado fraccionamiento "Dos Encinos" y estará sujeta al cumplimiento de los siguientes lineamientos:**

1. Una vez analizado y previniendo la demanda de Incorporación a la Red de Movilidad, se deberá contar con la instalación de un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), para recibir la Incorporación a la Red de Transporte Público, definido por la Agencia Estatal de Transporte, tal como se muestran en el croquis anexo; sobre Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el sentido sur a norte, sobre la acera oriente antes del acceso al fraccionamiento en estudio en el lote marcado como Comercial y de Servicios.
2. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, la parada referida en el punto anterior.
3. En los planos que se presenten en todos los trámites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe "**Vialidad con circulación de transporte público**" sobre Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago otra más que establezca "**Parada de transporte público y su equipamiento**" en el lugar destinado para este fin y descrito en el primer punto.
4. Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad considerada para la circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1 y 2 para evitar inconformidades posteriores de estos por aprobación del espacio y vía pública.
5. Deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio. ...."

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

**Bomberos:** En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios, el cual deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto, mediante Informe de Inspección N° **IR18-315**, con fecha del 30-treinta de julio de 2018-dos mil dieciocho; el cual otorga el Visto Bueno y no tiene inconveniente alguno en que se continúen con los trámites municipales correspondientes, tomando como base el informe de inspección,

los requisitos de prevención contra incendio por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, con la finalidad de continuar con los avances y trámites correspondientes

**Geología:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/G171/2018**, de fecha 21-veintiuno de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el antecedente con **No. de Oficio: 7011/SEDUE/2018**, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento proporcionados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Las exploraciones realizadas por Estudios y Control del Noreste S.A de C.V y firmado por los Ing. Ernesto Monsiváis Contreras y el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis con No. de Cédula Profesional: 5204881 y 6432771 respectivamente, para los Estudios de Mecánica de Suelos, Diseño de Pavimento y Estudio Geotécnico, consistieron en la ejecución de 4 pozos a cielo abierto hasta una profundidad máxima de 2.00m. para el Estudio de Mecánica de Suelos y 2 pozos a cielo abierto para el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimento hasta una profundidad máxima de 1.30m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación, nivel de desplante y definir la estructura del pavimento flexible.

De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, la estratigrafía del subsuelo está compuesta por arcillas de tonalidades café oscura, café rojizo con presencia de gravas y escasos boleos, a estos materiales le sigue un conglomerado en tonalidad beige, seguida de gravas y boleos en una arcilla limosa en tonalidad rojiza esto hasta el fondo de la exploración.

- Se propone una cimentación a base de zapatas aisladas y/o corridas, desplantadas a una profundidad mínima de 1.00m. con una capacidad de carga admisible de 1.60 hasta 2.10 kg/cm<sup>2</sup> Otra opción de cimentación es a base de losa de cimentación desplantada sobre una plataforma conformada por material de banco calidad subrasante.

- Según estudio geotécnico se concluye que para la capa de desplante los materiales encontrados de arcilla limosa rojiza con gravas, deberán ser estabilizados con al menos 3% en volumen de cal de primera calidad. Para la capa subrasante los materiales encontrados de arcilla limosa rojiza con gravas, deberán ser estabilizados con al menos 5% en volumen de cal de primera calidad. Los materiales deberán estar compactados al 95% de su Masa Volumétrica Equivalente al 95% de acuerdo a AASHTO T180.

Sección propuesta

Carpeta de concreto asfáltico: 4.0cm.

Base (Caliza triturada): 15.0cm.

Sub rasante: 20.0cm.

Sub yacente: 20.0cm.

Desplante Terracería de cimentación o T.N.: Espesor indefinido.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría; mediante oficio N° 0285/19-DIEC/SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

Considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "DOS ENCINOS", condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

**1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:**

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) **La plantación de 20-veinte árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*[Handwritten signatures]*

especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

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

El área municipal (03) se habilitará como caseta de vigilancia y las áreas municipales (01, 02 y 04) se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **45-cuarenta y cinco árboles nativos**.

2. La plantación de **45-cuarenta y cinco árboles nativos**, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: **Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama**. Deberán ser de **2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros** de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: **fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**
4. Deberá implementarse un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

**SÉPTIMO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso los C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego apoderado legal de la persona moral denominada IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., Arturo Manuel Guerra Anzaldúa apoderado legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., C. Luis Fernando González Morales apoderado legal de la persona moral denominada GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y a la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ; e Ing. Gustavo Flores Navidad, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 11240107; y de conformidad con lo solicitado por las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., GC**

**PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**); deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 11-once meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar 1-una Prórroga hasta por 2-dos años antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en los artículos 262 y 276 fracción I tercer párrafo y fracción III inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO: Se acepta la garantía** propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **DOS ENCINOS**; consistente en la póliza de fianza N° **2285953**, expedida el día 23-veintitres de enero de 2019-dos mil diecinueve, por **AFIANZADORA SOFIMEX, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$6,017,076.13 (SEIS MILLONES DIECISIETE MIL SETENTA Y SEIS PESOS 13/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266, y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

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

**DÉCIMO:** 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.

**UNDÉCIMO:** Se hace del conocimiento a las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio

de Monterrey, N.L.; así mismo, se hace conocimiento al solicitante, que para dar cumplimiento a los Artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

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

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

**DECIMOCUARTO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**DECIMOQUINTO:** El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMOSEXTO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al

emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMOSEPTIMO:** Notifíquese personalmente por conducto de los 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, Félix García Lozano, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----



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

**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lic. Gustavo A. Backhoff Pliego siendo las 2:15 horas del día 30 del mes de 01 del año 2019.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata

FIRMA [Firma]

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Gustavo Adolfo Backhoff Pliego

FIRMA [Firma]