



Nº de Oficio: 10045/SEDUE/2019
Expediente N° F-038/2018
Asunto: **Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. LIC. ANA ELIDA CANALES FERNANDEZ
E ING. FELIX LEONEL PICO AGUIRRE, POR SUS PROPIOS DERECHOS
Y EN REPRESENTACION DE PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V.**

Calle Loma de los Pinos, Número 5695, Col. La Estanzuela.

Monterrey, 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 21-veintiún días del mes de marzo del año 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-038/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciseis de agosto del 2018-dos mil dieciocho presentada por los C. C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre este último, por sus propios derechos y en representación de **PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V.**, este último como "Contratista", en virtud del Contrato de Urbanización Incluyendo Tramites y Proyectos 2016/001, que fuera ratificado en fecha 25-veinticinco de mayo del 2017-diecisiete, ante el Licenciado Ernesto Pérez Charles, Titular de la Notaría Pública Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 93,426/2017; cuya personalidad se acredita mediante Escritura Pública Número 492-cuatrocientos noventa y dos, de fecha 02-dos de septiembre de 1996-mil novecientos noventa y seis, ante la Fe del Licenciado Baudelio Castillo Flores, Titular de la Notaría Pública Número 112-ciento doce, con ejercicio en este Municipio, inscrita bajo el número 5110, Volumen 203-103, de fecha 05-cinco de septiembre de 1996-mil novecientos noventa y seis; el cual fue celebrado con los C.C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre, estos últimos en su carácter de propietarios; mediante el cual solicitan la aprobación de la **Modificación al Proyecto Ejecutivo**, consistente en incorporar un área municipal identificada como Área Municipal 02 donde incluye una caseta de vigilancia, por lo mismo la sección vial de la calle de acceso se vio modificada en el plano por el camellón central y por ende se ajusta el cuadro de áreas en general, esto ajustándose a la **Modificación al Proyecto Urbanístico** otorgada dentro del expediente administrativo F-010/2018, así como la **Autorización de Ventas** para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 13,738-trece mil setecientos treinta y



ocho, de fecha 12-doce de enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la Fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 5405, Volumen: 267, libro 217, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de mayo del 2007-dos mil siete; Así mismo Presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo Numero 78,361/2014-setenta y ocho mil trecientos sesenta y uno diagonal dos mil catorce, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 7264, Volumen: 111, Libro: 146 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 11-once de diciembre del 2014-dos mil catorce; predio colindante a la calle Lomas de los Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, 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 resolución contenida en el expediente administrativo Número **F-008/2015**, bajo el oficio número 1253/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de febrero del 2015-dos mil quince, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **TESSALIA**, relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de **11,335.16 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-684**. Así como, mediante resolución contenida en el expediente administrativo número **F-041/2015**, bajo el oficio número 1803/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 20-veinte de agosto del 2015-dos mil quince, indico los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TESSALIA**; relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo número **F-101-2015**, bajo el oficio número 1755/SEDUE/2016, de fecha 01-uno de junio del 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **THESSALIA**; relativo a la superficie a desarrollar de **11,335.160 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	11,335.16	metros cuadrados
Área Vial:	4,091.252	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,243.908	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios:	173.578	metros cuadrados
Área Municipal:	1,034.861	metros cuadrados



Área Vendible Habitacional:	6,035.469	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,035.469	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacional:	36	
Número Total de Lotes:	36	

II. Así, mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo número **F-108/2015**, con número de oficio 2847/SEDUE/2016, de fecha 14-catorce de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Plano de Rasantes, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 4,091.252 metros cuadrados, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado THESSALIA, relativo a la superficie solicitada de 11,335.16 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-006-684.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido bajo el número de oficio 5499/SEDUE/2017, de fecha 03-tres de julio del 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo Número **F-079/2016**, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará THESSALIA, relativo a la superficie solicitada de 11,335.16 metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral Número 51-006-684; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total:	11,335.16	metros cuadrados
Área Vial:	4,091.252	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E:	5.776	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,238.132	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial:	173.578	metros cuadrados
Área Municipal:	1,029.085	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	6,035.469	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,035.469	
Número de Lotes Habitacionales:	36	
Número Total de Lotes:	36	



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Y en cumplimiento del artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el Número 1204, Volumen: 141, Libro: 49, Sección: RES. Y CONV. DIVERSOS, Unidad: Monterrey, de fecha 27-veintisiete de marzo del 2018-dos mil dieciocho.

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido bajo el número de oficio 7506/SEDUE/2018, de fecha 06-seis de julio del 2018-dos mil dieciocho, bajo el expediente administrativo N° **F-010/2018**, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en incorporar un área municipal identificada como Área Municipal 02 donde incluye una caseta de vigilancia, por lo mismo la sección vial de la calle de acceso se vio



modificada en el plano por el camellón central y por ende se ajusta el cuadro de áreas en general, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	11,335.16	metros cuadrados
Área Vial:	4,071.950	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,257.434	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Drenaje Pluvial y Drenaje Sanitario:	173.578	metros cuadrados
Área de Transformadores de C.F.E	5.776	metros cuadrados
Área Municipal:	1,048.387	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	6,035.469	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	36	
Número Total de Lotes:	36	

V. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente, de fecha 16-dieciseis de agosto del 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *"...Por medio de la presente solicitamos la MODIFICACION al PROYECTO EJECUTIVO Y LA AUTORIZACION DE VENTAS del FRACC. THESSALIA, esto en virtud de que estamos agregando una CASETA (MODIFICANDO CON ESTO EL CUADRO DE AREAS, RESTANDO UNA AREA VIAL Y AGREGANDO UN AREA MUNICIPAL); ADEMÁS DE QUE POR LO MISMO LA SECCION VIAL DE LA CALLE DE ACCESO SE VIO MODIFICADA EN EL PLANO POR EL CAMELLON CENTRAL en el acceso al fraccionamiento por la Ave. Loma de los pinos, la cual no se había contemplado inicialmente..."*



VI. En el presente caso, se está solicitando la aprobación de la Modificación del Proyecto Ejecutivo esto ajustándose a la Modificación al Proyecto Urbanístico otorgada dentro del expediente administrativo F-010/2018 y la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, el cual constará de 36 lotes habitacionales unifamiliares; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	11,335.16	metros cuadrados
Área Vial:	4,071.949	metros cuadrados
Área de Transformadores de C.F.E	5.776	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,257.435	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Drenaje Pluvial y Drenaje Sanitario:	173.578	metros cuadrados
Área Municipal:	1,048.387	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	6,035.470	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	36	
Número Total de Lotes:	36	

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANO Y ECOLOGÍA

J

C

J

VII. Que según inspección física de fecha 07-siete de febrero del 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 **THESSALIA**, presenta 83.30% 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 el propio promovente, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$1,709,088.24 (UN MILLÓN SETECIENTOS NUEVE MIL OCHENTA Y OCHO PESOS 24/100 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 **\$2,050,905.89 (DOS MILLONES CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 89/100 M.N.)**, notificado en fecha 06-seis de marzo del año en curso, a los C. C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre este último, por sus propios derechos y en representación de **PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V.**, bajo el oficio N° 9842/SEDUE/2019, de fecha 05-cinco de marzo del 2019-dos mil diecinueve; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 07-siete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, los C. C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre este último, por sus propios derechos y en representación de **PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V.**; exhiben póliza de fianza N° **2058298-0000**, expedida el día 05-cinco de marzo del 2019-dos mil diecinueve, por **Liberty Fianzas S.A. de C.V.**, 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 **\$2,050,905.89 (DOS MILLONES CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 89/100 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.**



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

♀ VIII. Los C. C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre este último, por sus propios derechos y en representación de **PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V.**; 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° **3010000054899**, de fecha 11-once de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$28,313.97 (VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS TRECE PESOS 97/100 M.N.)**; por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de pago a la Modificación al Proyecto Ejecutivo por la cantidad de **\$6,601.14 (SEIS MIL SEISCIENTOS UN PESOS 14/100 M.N.)**, por

5/20

023422

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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,; 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 la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado **THESSALIA**. Además, el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$8,172.03 (OCHO MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS 03/100 M.N.); constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de 6,035.470 metros cuadrados.

X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000055828**, de fecha 07-siete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$1,370.46** (MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 46/100 M.N.); por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de pago a la Modificación al Proyecto Ejecutivo por la cantidad de \$318.59 (TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS 59/100 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; más por la cantidad de \$639.91 (SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 91/100 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 \$13.62 (TRECE PESOS 62/100 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 la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado **THESSALIA**. Además, el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$398.34 (TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 34/100 M.N.); constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de 6,035.470 metros cuadrados.

XI. 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 **24665678**, de fecha 13-trece de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, 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 6,035.47 metros cuadrados.
- b) Energía eléctrica: copia del recibo con número de referencia: **42829611000514126271** de fecha 18-dieciocho de agosto del 2016-dos mil dieciséis, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-030/2016**, de fecha 10-diez de octubre del 2016-dos mil dieciséis, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° **DIPV/1473/2018**, de fecha 04-cuatro de mayo del 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 **THESSALIA**, 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 **27188622**, de fecha 11-once de mayo del 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 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 AT/01103/2015, de fecha 20-veinte de abril del 2015-dos mil quince, 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 folio **27141684**

expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 25-veinticinco de abril de 2018-dos mil dieciocho, por la cantidad de \$58,032.00 (CINCUENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS 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° 1677-C-8/18**, expedido en fecha 25-veinticinco de abril 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 25 de Abril del presente año, por la empresa PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, 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 36 unidades de vivienda del proyecto denominado, "THESSALIA", 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.

XII. Los C. C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre, este último, por sus propios derechos y en representación de **PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V.**; 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.

XIII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta positiva la aprobación de la Modificación al 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 THESSALIA.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracciones LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I inciso a) 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, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 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 aprueba la **Modificación al Proyecto Ejecutivo** y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada, se otorga la **Autorización de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **THESSALIA** relativo a la superficie total solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-684**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

Área Total:	11,335.16	metros cuadrados
Área Vial:	4,071.949	metros cuadrados
Área de Transformadores de C.F.E	5.776	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,257.435	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Drenaje Pluvial y Drenaje Sanitario:		
Área Municipal:	173.578	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	1,048.387	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	6,035.470	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	36	
	36	

Predio colindante a la calle Lomas de los Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, 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 los C.C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V.), 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, indica que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), este uso permite la construcción de vivienda unifamiliar. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco" y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que para esta zona, se señaló una densidad tipo D-5, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea; siendo la superficie neta a desarrollar de 1.183516 hectáreas, lo que permite un máximo de 47.604 viviendas, el proyecto presenta 36 viviendas lo que

J.

presenta 31.759 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

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.

En el presente caso, se requiere un área municipal de 1,026.0297 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 6,035.470 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 1,026.0299 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (36 viviendas; siendo un área municipal requerida de 792.00 metros cuadrados), y cede una superficie total de 1.048.387 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 **THESSALIA** contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal-02; 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 los C.C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V.); 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 **24-veinticuatro 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 al plano autorizado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 294/A/16, de fecha 13-trece de julio del 2017-dos mil diecisiete.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme al plano autorizado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 294/16, de fecha 08-ocho de diciembre del 2016-dos mil dieciséis. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 441/2016, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 23-veintitres de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, por un área vendible de 6,035.472 metros cuadrados, destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (36 lotes), para el fraccionamiento denominado THESSALIA; 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 10-diez de octubre del 2016-dos mil dieciséis, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento THESSALIA; 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-030/2016, de fecha 10-diez de octubre del 2016-dos mil dieciséis, para 36 servicios domésticos; de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: 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 23-veintitres de septiembre del 2016-dos mil dieciséis; siendo

responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

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:

- **Mecánica de Suelos:** presentan los resultados del estudio de capacidad de carga realizados para el proyecto de viviendas del tipo residencial a construir, elaborado por la empresa MILENIO CONTROL, S.A. DE C.V., de fecha 06-seis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, signado por el Ing. Juan José Mata Solís, con Cédula Profesional N° 736740, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 06-seis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: "...me hago responsable del estudio de mecánica de suelos para determinar el valor de la capacidad de carga admisible del suelo, de un terreno donde se proyecta la Construcción de Viviendas, en el Fracc. Tessalia....."

- **Estudio Geotécnico:** elaborado por la empresa SOLUCIONES DE INGENIERIA Y LABORATORIO TECNICO, S.A. DE C.V., de fecha 17-dieciséis de octubre del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Isaías Rene Moreno, con Cédula Profesional N° 5740014, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 17-dieciséis de octubre del 2016-dos mil dieciséis, el cual manifiesta lo que sigue: "*Por medio de la presente..., poniendo a su consideración los resultados del "Estudio Geotécnico (Mecánica de Suelos para pavimentos), para vialidades del fraccionamiento THESSALIA...Así mismo...le informo que los estudios cumplen con lo establecido en la Ley de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, así como lo indicado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León...*"

- Diseño de Pavimento Flexible: signado por el Ing. Carlos Alfredo Medina Vázquez, con Cédula Profesional N° 4746707, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 06-seis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente..., poniendo a su consideración los resultados del "Diseño de Pavimento Flexible, para vialidades del fraccionamiento THESSALIA...Así mismo...le informo que los estudios preliminares y diseño de pavimento cumplen con lo establecido en la Ley de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, así como lo indicado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León, de manera que se garantiza la vida útil del pavimento, siempre y cuando el responsable de la ejecución de los trabajos se apegue al proyecto incluyendo el procedimiento constructivo y sus especificaciones, y se cuente con la adecuada supervisión del Profesional Responsable Certificado y el adecuado control de calidad del Laboratorio de Control de Calidad Certificado..."*
- Certificado N° L.C. 014 Renovación:01 Vigencia: 2018/06/17 al 2021/06/17, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a SOLUCIONES DE INGENIERIA Y LABORATORIO TECNICO, 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, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 002 Renovación: 02 Vigencia 2017/10/06 al 2020/10/06, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Carlos Alfredo Medina Vázquez, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; en los artículos 1 y 10 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

- 1
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
 - Vialidades:
 - Vialidad Local, con una vida útil de 15 años:
 - Desplante de Terreno Natural de un espesor de 15.00 centímetros.
 - Sub-Rasante de un espesor de 30.00 centímetros.
 - Base Hidráulica Cementada con un espesor de 15.00 centímetros.
 - Carpeta asfáltica con un espesor de 4.00 centímetros.

2

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por el promovente 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.

3

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
 - Ing. José Alfonso Villareal Gracia, acompañado del Certificado N° PRC 021 Renovación:02 Vigencia 2018/03/16 al 2021/03/16, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación Global del Diseño de la Estructura del Pavimento del fraccionamiento THESSALIA, en fecha 16-dieciséis de agosto del 2018-dos mil dieciocho, De acuerdo a la revisión efectuada, se concluye que el diseño de pavimento elaborado por el Profesional Responsable PRC 002 Ing. Carlos Alfredo Medina Vázquez cumple con los requisitos de la Ley de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León, para utilizarse en la construcción de vialidades del Fraccionamiento THESSALIA, ubicado en el municipio de Monterrey, N.L.

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$, 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/610/2018, de fecha 26-veitiseis de junio del 2018-dos mil dieciocho; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la modificación al Vo.Bo. proyecto del Alumbrado Público del Fraccionamiento THESSALIA ubicado en la zona sur 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 Secretaria de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno en expedir el Visto Bueno el 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 General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, según oficio N° DIV/FLH037/VI/2018, con fecha del 19-diecinueve de junio del 2018-dos mil dieciocho; el cual señala lo siguiente: *"...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial, 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/503/2018, con fecha 04-cuato de octubre del 2018-dos mil dieciocho, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- 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.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieren para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona. Entre las cuales se encuentran la repavimentación de la calle Loma de los Pinos.
- Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N. L.

Factibilidad de Transporte: Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el Oficio N° AET/01103/2015, de fecha 20-veinte de abril del 2014-dos mil catorce, 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 donde señaló lo siguiente: *"...Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el fraccionamiento Tessalia, estaría supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:*

1. Reservar el espacio para instalar (1) un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), en el punto definido por la Agencia Estatal de Transporte en la calle Lomas de los Pinos; sentido de oriente a poniente sobre la acera norte, 20m después del acceso al predio a desarrollar.
2. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, la parada referida en el punto anterior, dejando libre el área para la circulación peatonal.
3. En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto, así como en los planos presentados para la etapa e venta, deberán adicionar una nota que informe a sus clientes de **"vialidad contemplada para la circulación de transporte público"** sobre la calle Loma de los Pinos y otra nota más que establezca **"Parada de transporte público y su equipamiento"** en el lugar destinado para este fin.

4. La vialidad que se contemplen par la circulación de unidades de transporte urbano, deberán contar con estructura del pavimento adecuada de acuerdo Legislación en la materia de pavimentos vigente en el Estado de Nuevo León, para evitar problemas futuros en la superficie de rodamiento y con ello el rechazo de los vecinos a estos servicios.
5. Deberá 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.
6. Los compradores de los lotes habitacionales colindantes con la vialidad actual y considerada para la circulación de transporte **urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1, 2 y 3** para evitar inconformidades posteriores de estos por aprobación equivocada del espacio y vía pública.

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.

SÉPTIMO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso los C.C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre, Apoderado Legal de la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. de C.V. (como contratista) y la Lic. Ana Elida Canales Fernández (como Propietarios), así como Perito Responsable con Cédula Profesional N° 397447; deberán de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 24-veinticuatro meses**, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de 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 de Urbanización Inmediata, denominado **THESSALIA**; consistente en la póliza de fianza N° 2058298-0000, expedida el día 05-cinco de marzo del 2019-dos mil diecinueve, por **Liberty Fianzas, S.A. de C.V.** 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 \$2,050,905.89 (DOS MILLONES CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 89/100 M.N.), la cual

solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaria 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, 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 los C. C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández y a la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V., por conducto de su Apoderado o Representante Legal; 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 adquirientes 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 trámite, 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.

DECIMOSÉPTIMO: 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aidé 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. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



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

VCG/gsp/lazc/sjs/bash

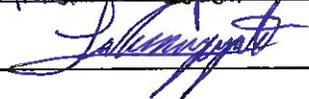
Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ing. Diego Pico Canales siendo las 8:57 horas del día 29 del mes de Marzo del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda

NOMBRE Diego Alejandro Pico Canales

FIRMA 

FIRMA 