



Oficio N°: 9820/SEDUE/2019
Exp. N° F-031/2018

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas.

INSTRUCTIVO

**AL C. ING. RAÚL JOSÉ CADENA PAYTON
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V. Y A LOS
C.C. ING. RAÚL JOSÉ CADENA PAYTON E ING. RUBEN EDUARDO ROMERO GODAT
APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V.**

Río Grijalva, N° 219, del Valle,
San Pedro Garza García, 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, al día 01-primero del mes de marzo del año 2019-dos mil diecinueve. -----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-031/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 12-doce de junio del 2018-dos mil dieciocho, presentado por el C. Ing. Raúl José Cadena Payton quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 3,766-tres mil setecientos sesenta y seis, de fecha 26-veintiséis de junio del 2001-dos mil uno, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaria Publica Numero 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene poder para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V.** y los C.C. Ing. Raúl José Cadena Payton e Ing. Rubén Eduardo Romero Godat, con Escritura Pública Número 11,329-once mil trescientos veintinueve, de fecha 10-diez de octubre del 2006-dos mil seis, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaria Publica Numero 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene poder para Actos de Dominio, que les otorga a su favor la persona moral denominada **ZAMA IMPULSORA, S.A. de C.V.**; mediante el cual solicita la Aprobación del **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**, del fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABE**; relativo a la superficie solicitada de **40,429.083 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **89-000-018**; cuya propiedad se acredita mediante a) Escritura Pública Número 20,237-veinte mil doscientos treinta y siete, de fecha 05-cinco de febrero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular No. 124-ciento veinticuatro, con



ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 6292, Volumen: 291, Libro: 252, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 23-veintitres de julio del 2015-dos mil quince; **b)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 04-cuatro de enero del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Andrés Gerardo Canales Gonzalez, Notario suplente en funciones, adscrito a la Notaria Pública No. 122-ciento veintidós, de la cual es Titular el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en la Demacración Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 138,840/16-ciento treinta y ocho mil ochocientos cuarenta diagonal dieciséis, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 314, Volumen: 115, Libro: 7, Sección: Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de enero del 2016-dos mil dos mil dieciséis, **c)** Escritura Pública Número 29,641-veintinueve mil seiscientos cuarenta y uno, de fecha 27-veintisiete de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular No. 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 5719, Volumen: 300, Libro: 229, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 04-cuatro de julio del 2018-dos mil dieciocho, **d)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 23-veintitres de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la notaria publica número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en este Municipio según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 11,613 23/11/18-once mil seiscientos trece, veintitrés diagonal once diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 7778, Volumen: 119, Libro: 156, Sección: Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 07-siete de diciembre del 2018-dos mil dos mil dieciocho; predio colindante al Camino al Pastizal, San Bernabé Topo Chico, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, 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 resolutivo contenido bajo el número de oficio 2086/SEDUE/2016, de fecha 04-cuatro de julio del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo N° F-023/2016, informó que es factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABE**, relativo a la superficie solicitada de **40,429.08** metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral **89-000-018**.
- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido bajo el número de oficio 2317/SEDUE/2016, de fecha 28-veintiocho de julio del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo N° F-037/2016, fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se

denominará **COLONIAL SAN BERNABE**, relativo a la superficie solicitada de **40,429.08** metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral **89-000-018**.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-056/2016**, bajo el oficio N° 4192/SEDUE/2017, de fecha 30-treinta de enero del año 2017-dos mil diecisiete, aprobó el Proyecto Urbanístico; para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABE**, relativo a la superficie solicitada de **40,429.08** metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral **89-000-018**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono General:	40,429.083	metros cuadrados
Área Vial:	17,566.102	metros cuadrados
Área Urbanizable:	22,862.981	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	58.843	metros cuadrados
Área Habitacional:	17,946.314	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	957.753	metros cuadrados
Área Vendible Total:	18,904.067	metros cuadrados
Área Municipal:	3,900.071	metros cuadrados
N° Lotes Habitacional Unifamiliar:	171	
N° Lotes Comerciales y de Servicios:	002	
Número Total de Lotes:	173	

IV. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo número **F-004/2017**, con número de oficio 5232/SEDUE/2017, de fecha 30-treinta de mayo del 2017-dos mil diecisiete, aprobó el Plano de Rasantes, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **17,566.102 metros cuadrados**, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABE**, relativo a la superficie solicitada de **40,429.08** metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral **89-000-018**.

V. Que mediante escrito presentado en fecha 15-quince de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, por el C. Ing. Raúl José Cadena Payton, representante legal de la persona moral denominada **IMPULSORA SAN AGUSTIN SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y los C. C. Ing. Rubén Eduardo Romero Godat e Ing. Raúl José Cadena Payton, representantes legales de la persona moral denominada **ZAMA IMPULSORA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, manifestando lo siguiente:

"...le solicitamos sean compartidos los DERECHOS Y OBLIGACIONES respecto al fraccionamiento COLONIAL SAN BERNABE, esto en materia de Desarrollo Urbano contenido en las aprobaciones otorgadas por la Secretaría a su digno cargo, por así convenir a nuestros intereses hacia la empresa ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V., la cual adquirió el 11% del predio que conforma el fraccionamiento antes mencionado, con todos sus derechos y obligaciones esto mediante escritura pública número (29,641)...Además mediante este mismo acto los representantes de la empresa ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V., otorga formal ANUENCIA según lo ordena la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, SUBROGANDOSE A CUMPLIR LAS CONDICIONANTES Y REQUISITOS ESTABLECIDOS en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicadas en la LEY de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..." escrito que fuera ratificado en fecha 16-dieciséis de noviembre del 2018-dos mil dieciocho ante el Licenciado Adrián Cantú Garza, titular de la Notaría 124-ciento veinticuatro con ejercicio en este municipio, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 11,589-once mil quinientos ochenta y nueve.

- VI. Que de acuerdo a certificado de gravamen de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, reporta hipoteca por la cantidad de \$18,300,000.00 (DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, AHORA "BANCO REGIONAL" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO. En relación a lo señalado, el promovente del trámite presenta escrito de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2018-dos mil dieciocho, signado por los C.C. ISMAEL ANGUIANO CARRILLO Y VERONICA ELIZABETH CASAS IBARRA, en representación de "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, AHORA "BANCO REGIONAL" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, manifestando lo siguiente: *"...Ahora bien, en virtud de la solicitud realizada por ustedes, sobre el particular, 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, autorizaciones y planos de licencias de Uso de suelo, Usos de Edificación, Licencias de Edificación, así como la Factibilidad y las conexiones a los servicios públicos, Subdivisiones, Licencias de Construcción, 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 continuaran 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..."

VII. Que en fecha 14-catorce de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que, en cuanto a trabajos preliminares; anteriormente se realizó un desmonte en el predio, en cuanto al trazo ya se realizó sobre el 50% del lote (sur) mientras que el costado norte aún no se trabaja; Terracerías en Vialidades; se observa que solo falta la carpeta en las calles circuito colonial (hasta el lote 011 de la manzana 661 y el lote 014 de la manzana 659) calle virreyes y calle emperadores; Drenaje Sanitario: estos ya existe en el 50% del predio (costado sur del inmueble, sobre el costado norte aún no se inicia); Drenaje Pluvial: no se aprecia que aun exista en el inmueble; Agua Potable; ya existen las acometidas en el costado sur del lote, en el costado norte, aun no se inicia; Red de Gas Natural: ya existen las acometidas en el costado sur del lote, en el costado norte aún no se inicia; Pavimentación; solo falta la carpeta sobre calle circuito colonial (desde el lote 011 manzana 661 y lote 014, manzana 659), calle virreyes y emperadores, el resto del predio aún no se inicia; Guarniciones: ya existe sobre las vialidades que cuenten con avance en vialidades; Red Eléctrica; Ya cuenta con la red troncal en el costado sur del predio, en el costado norte aún no se inicia; Alumbrado Público: aún no existe; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se habilita el área municipal; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no existe; Red de telefonía y Televisión por cable: aún no existe; Uso de suelo del área colindante: al norte y al poniente colinda con áreas habitaciones unifamiliares, con baldíos al oriente y sur; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones existentes): los predios están baldíos y sin uso; Colindancias del predio: al oriente con calzada del pastizal, 29 de noviembre al norte al oriente con viviendas y al sur baldío; Sección de Vialidades colindantes al predio: calzada del pastizal 10.00 mts. (solo se encuentra definida la carpeta asfáltica no hay banquetas), igual en la calle 29 de noviembre; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos; No se observan colindantes al predio, pasa un rio como a 150.00 mts. al norte del lote, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el predio ya había sido impactado, solo existe alguna vegetación pequeña; Banqueta y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: en las guarniciones (en esquinas) si existe la preparación para rampa; Infraestructura, Troncal y de Servicios Básicos: existe en el costado sur del inmueble.

VIII. Que en fecha 04-cuatro de octubre del 2018-dos mil dieciocho se notificó preventiva emitida con número de oficio 8305/SEDUE/2018, de fecha 25-veinticinco de septiembre del mismo año, por medio del cual se previno al C. Arq. Rafael Carlos Quiroga Madrigal, representante legal de la persona moral denominada IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V.; para que dentro de un término de 20-veinte días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación del referido oficio, allegara a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe:

1. *Solicitud y Planos del trámite firmados por apoderado(s) que cuente con poder para Acto de Dominio, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en la Fracción VIII del Artículo 254 de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

2. *En cuanto al Convenio de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. presentado por el propio promovente, interviene además de Impulsora San Agustín, S.A de C.V., la persona moral denominado Zama Impulsora, S.A de C.V., respecto de la cual no se acredita interés jurídico dentro del expediente que nos ocupa, por lo que debe aclarar este punto.*
3. *En el Proyecto de Ingenierías de Agua Potable, no suministran servicio para la caseta de vigilancia, ubicada en el área municipal 2, por lo que deberá de aclarar por escrito dicha situación.*
4. *Constancia de aportación de Obra referente al pago y obligaciones por incorporación a las redes de energía eléctrica, específicamente al área comercial en el proyecto.*
5. *Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen actualizado, con no más de 90 días de anterioridad, ya que presenta discrepancia con la rectificación de medidas presentada por el propio promovente.*
6. *Deberá de presentar el Programa y presupuesto de Obra, señalando las obras de Urbanización según el Artículo 199, de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, firmados por el propietario o apoderado legal que cuente con poder para actos de dominio, así como el perito responsable, acompañado de su Cédula profesional.*
7. *Planos corregidos del proyecto ejecutivo y autorización de ventas y No. Oficiales, indicando las vialidades, Numero de manzana, dimensiones y superficies de los lotes, cuadro de áreas, cuadro de datos del polígono general según escrituras, cuadro de datos de áreas municipales, áreas fuera de aprobación, derechos de paso etc., Georreferenciado en Coordenadas UTM.*
8. *Plano de pavimentos cordones y banquetas, de acuerdo al diseño de pavimentos, con detalles y especificaciones de guarniciones, etc., firmado por el propietario y perito responsable, anexando copia de cedula profesional.*
9. *Plano de habilitación, equipamiento y arbolado de áreas municipales, con cuadro de áreas de simbología de mobiliario de acuerdo a lineamientos señalados en sus autorizaciones, firmado por el propietario o apoderado legal, ver artículo 206 de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
10. *Escrito justificando la discrepancia que existe en el Proyecto Urbanístico autorizado y Proyecto Ejecutivo en revisión, firmado por el apoderado legal."*

IX. Escritos libres presentados por el propio promovente, en respuesta a la preventiva con oficio número **8305/SEDUE/2018**, de fecha 25 de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente:

- De fecha 11-once de octubre del 2018-dos mil dieciocho;

"...Referente al fraccionamiento denominado "Colonial San Bernabé", presento a usted, respondiendo a la preventiva la siguiente información:

- Solicitud debidamente corregida.

- Oficio por parte de Agua y drenaje de Monterrey indicando por qué no se dota de agua potable el área municipal 2, así como la documentación necesaria para justificar el que ahora se encuentren involucradas dos empresas en el desarrollo del fraccionamiento.
- Escrito libre manifestando por qué no se dota de electrificación a los lotes comerciales y de servicios.
- Presupuesto de obra actualizado y firmado por las partes interesadas.
- 2 de Planos corregidos del proyecto ejecutivo y ventas.
- 2 juegos de planos de pavimentos y cordones actualizados, además de estar firmados por la parte interesada.
- 2 juegos de planos de la habilitación de equipamientos y arbolado de las áreas municipales debidamente firmado por los propietarios.
- Escrito libre justificando las discrepancias en el cuadro de áreas del proyecto respecto al proyecto urbanístico autorizado.
- En cuanto al Certificado de Gravamen, le informo que se encuentra en trámite por lo que solicito se de ingreso a la demás papelería sin que el trámite en cuestión sea objeto de detener el proyecto Ejecutivo y Ventas..."

- De fecha 12-doce de noviembre del 2018-dos mil dieciocho;

"...Referente al fraccionamiento denominado "Colonial San Bernabé", presento a usted, respondiendo a la preventiva la siguiente información:



- Solicitud corregida debidamente.
- Escritura de hipoteca del predio con expediente catastral 89-000-018, debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
- Certificado de gravamen del predio en cuestión con menos de tres meses de antigüedad.
- Copia de carta instrucción por parte del banco que actualmente tiene la hipoteca del predio..."

- De fecha 15-once de noviembre del 2018-dos mil dieciocho;

"...Referente al fraccionamiento denominado "Colonial San Bernabé", presento a usted, respondiendo a la preventiva la siguiente información:

- Copia de la cedula Profesional del Ing. Sergio, Oliverio Castillo Fuentes.
- Copia de Oficio emitido por la dirección de ingeniería urbana del estado, donde indica la renovación de la certificación hacia el Ing. Sergio, Oliverio Castillo Fuentes.
- Escrito corregido de coinversión por parte de la empresa Zama Impulsora, S.A. de C.V. e Impulsora San Agustín, S.A. de C.V.
- Presupuesto de Obras del fraccionamiento en comento, debidamente corregido..."

- De fecha 27-veintisiete de noviembre del 2018-dos mil dieciocho;

"...Referente al fraccionamiento denominado "Colonial San Bernabé", presento a usted, respondiendo a la preventiva la siguiente información:

- *Copia del antecedente de escritura sobre la Cancelación de Reserva de Dominio, enunciada en el reciente certificado de gravamen presentado a bien como parte del expediente en curso.*
- *Dos juegos del desglose del Presupuesto de Obras del fraccionamiento..."*

- De fecha 14- catorce de diciembre del 2018-dos mil dieciocho;

"...Referente al fraccionamiento denominado "Colonial San Bernabé", presento a usted, respondiendo a la preventiva la siguiente información:

- *Copia de la profesional del Ing. Sergio Rodrigo Varela Luna.*
- *Copia de la Aclaración ante Catastro y RPPC, debidamente inscrita, sobre la rectificación de medidas del predio donde se llevará a cabo el fraccionamiento en comento.*
- *Aclaración de lotes comerciales para el fraccionamiento por parte de cfe..."*

- De fecha 28-veintiocho de enero del 2019-dos mil diecinueve;

"...Referente al fraccionamiento denominado "Colonial San Bernabé", presento a ustedes, respondiendo a dicho instructivo, la siguiente información:



- *Solicitud corregida debidamente.*
- *Juego de Planos (9) del proyecto Ejecutivo y Ventas.*
- *Juego de Planos (5) de la Propuesta de Números Oficiales.*
- *Certificado de Gravamen Original del predio en cuestión con fecha de diciembre 2018.*
- *Copia simple certificada por notario del Certificado del Ingeniero Sergio Oliverio Castillo Fuentes como profesional responsable en materia de Pavimentos en el Estado.*
- *Cd con información digital de los planos del Proyecto.*
- *Dos juegos de planos concernientes a Pavimentos Cordones y Banquetas y Áreas Verdes del Fraccionamiento en Cuestión..."*

- X. Escrito libre presentados por el propio promovente, de fecha 08-ocho de enero del 2019-dos mil diecinueve, manifestando lo siguiente;

"...respecto a los estudios del fraccionamiento COLONIAL SAN BERNABE:

1.- En los sondeos de estratigrafía tipo PCA del material natural del terreno realizados por el Instituto de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León, se en(sic) encontró que el material analizado no cumplía con la calidad requerida para la formación de terraplenes de acuerdo a las especificaciones de la S.C.T.

2.- Posteriormente, el Ingeniero Sergio Rodrigo Varela Luna con cedula de profesional responsable certificado No. PRC04, realizo las recomendaciones para que el material natural funcionara con las especificaciones de terraplenes de acuerdo a las especificaciones de la S.C.T.

3.- Estas recomendaciones se validaron en un posterior estudio realizado por el Ingeniero Sergio Oliverio Castillo Fuentes con cedula de profesional Responsable certificado No. PRC062 la cual ratificaba y avalaba las recomendaciones dadas por el Ingeniero Sergio Rodrigo Varela Luna.

4.- Estas recomendaciones se siguieron en campo para cumplir la calidad requerida para la formación de terraplenes de acuerdo a las especificaciones de la S.C.T...."

XI. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas del Fraccionamiento **COLONIAL SAN BERNABE**, que consta de 173-ciento setenta y tres lotes, 171-ciento setenta y uno lotes habitacionales unifamiliares y 02-dos lotes comerciales, relativo a la superficie solicitada de **40,429.083 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **89-000-018**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono General:	40,429.083	metros cuadrados
Área Vial:	17,570.472	metros cuadrados
Área de Transformadores:	7.060	metros cuadrados
Área Urbanizable:	22,851.551	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	58.843	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	17,941.944	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	957.753	metros cuadrados
Área Vendible Total:	18,899.697	metros cuadrados
Área Municipal:	3,893.011	metros cuadrados
Lotes Unifamiliares:	171	
Lotes Comerciales y de Servicios:	2	
Total de Lotes:	173	

XII. Que según inspección física de fecha 14-catorce de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **COLONIAL SAN BERNABE**, presenta 19.67 % de avances de obra 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 \$7,753,642.52 (SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 52/100 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 \$9,304,371.02 (NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 02/100 M.N.); notificado en fecha 04-cuatro de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, a las personas morales denominadas IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V. y ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V., a través de su apoderado legal el C. Ing. Raúl J. Cadena Payton, bajo el oficio N° 8873/SEDUE/2018, de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2018-dos mil dieciocho; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 14-catorce de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, la persona moral denominada IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. de C.V., exhibe póliza de fianza No. 2009508-0000, expedida en fecha 06-seis de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, 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 \$ 9,304,371.02 (NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 02/100 M.N.), la cual 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.

XIII. Las personas morales denominadas **IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V. Y ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V.**; 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.

XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3430000050676, de fecha 08-ocho de enero del 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$275,689.77 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 77/100 M.N.); por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de de pago del Proyecto Ejecutivo, la cantidad de \$240,957.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.), (Lote con superficie hasta 150 m2, Lotes con superficie de más 150.00 m2 hasta 300.00 metros cuadrados, otros lotes ubicados



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

en el municipio de monterrey, "Comercial y de Servicios"); con un monto por metros cuadrados de área vendible de 18,899.697 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicio prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondiente a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1, letras A y B, y número 5, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo; mas 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, correspondiente 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; mas 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 Secretaria 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 COLONIAL SAN BERNABE. Además, el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$21,191.972 (VEINTIUN MIL CIENTO NOVENTA Y UN PESOS 97/M.N.); constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de 18,899.697 metros cuadrados.

XV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000055677**, de fecha 26-veintiseis de febrero del 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$6,092.78 (SEIS MIL NOVENTA Y DOS PESOS 68/100 M.N.);** por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo, la cantidad de \$4,407.70 (CUATRO MIL CUATROSCIENTOS SIETE PESOS 70/100 M.N.), (Lote con superficie hasta 150 m2, Lotes con superficie de más 150.00 m2 hasta 300.00 metros cuadrados, otros lotes ubicados en el municipio de monterrey, "Comercial y de Servicios"); con un monto por metros cuadrados de área vendible de 18,899.697 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicio prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondiente a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1, letras A y B, y número 5, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo; mas por la cantidad de \$639.91 (SEICIENTOS 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, correspondiente 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; mas 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 Secretaria 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 COLONIAL SAN BERNABE. Además, el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda para los Municipios



del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$1,031.55 (MIL TREINTA Y UN PESOS 55/100 M.N.); constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de 18,899.697 metros cuadrados.

XVI. 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; el promovente presentó los siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **25878475**, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje para un área vendible de 18,904.06 metros cuadrados.
- b) Energía eléctrica: copia de ficha de depósito a nombre de IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V.; con número de referencia: 42829711034116214286, de fecha 10-diez de marzo del 2017-dos mil diecisiete, por concepto de pago de aportación de Obras por Terceros, en relación al Convenio N° **ESP-007/2017**, de fecha 22-veintidos de mayo del 2017-dos mil diecisiete.
- c) Movilidad: Oficio N° **DIPV/1451/2018**, de fecha 27-veintisiete de abril 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, toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."*

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación 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 **COLONIAL SAN BERNABE**, 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 **27157217**, de fecha 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Gobierno del Estado de Nuevo León, 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 **AET/0083/2016**, de fecha 14-catorce de enero del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

XVII. 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; el promovente presentó copia de recibo oficial folio N° **27559078** expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$275,652.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M. N.), por concepto de **"Donativos Ajenos"**; al respecto, cabe señalar que mediante oficio 3339-C-8/18 de fecha 29-veintinueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Dirección de Recaudación de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León mediante el cual informa lo siguiente: *"...Por medio de la presente, se hace de su conocimiento que el pago realizado el día 29 de Agosto del presente año, por la empresa IMPULSORA SAN AGUSTIN, 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 171 unidades de vivienda del proyecto denominado, "COLONIAL SAN BERNABE", ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L., a fin de continuar con el trámite de ventas del citado proyecto habitacional..."*. 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; por lo que se tiene al promovente por exhibiendo y acompañando la Constancia expedida por la autoridad competente del Estado que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción IX, del Ordenamiento Legal invocado.(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, esta autoridad concurrirá a la Convocatoria que en su momento realice el Gobierno del Estado de Nuevo León, a través de la Secretaría de Educación del Estado de Nuevo León 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.

XVIII. Las personas morales denominadas **IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V. y ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V.**; por conducto de su apoderado legal el C. Ing. Raúl José Cadena Payton; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 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.

XIX. 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 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 **COLONIAL SAN BERNABE**.

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, Incisos a), b) y c) y II incisos a) y d), 142 Fracciones I al IV, 143, 158 fracción VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción II, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 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, 259, 269 fracción II, 271 fracciones V incisos a), b), c), d) y e) y VI, 272 fracciones III y IV, 276 fracción I segundo y tercer párrafo y III incisos a) y b), y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 86, 87, 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, 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, 98 fracciones 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 el Proyecto Ejecutivo y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada, se otorga a las personas morales denominadas **IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V., y ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V.,** la **Autorización de Ventas** del fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABE;** relativo a la superficie solicitada de **40,429.083 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **89-000-018;** ; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono General:	40,429.083	metros cuadrados
Área Vial:	17,570.472	metros cuadrados
Área de Transformadores:	7.060	metros cuadrados
Área Urbanizable:	22,851.551	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	58.843	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	17,941.944	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	957.753	metros cuadrados
Área Vendible Total:	18,899.697	metros cuadrados
Área Municipal:	3,893.011	metros cuadrados
Lotes Unifamiliares:	171	
Lotes Comerciales y de Servicios:	2	
Total de Lotes:	173	

Predio colindante al Camino al Pastizal, San Bernabé Topo Chico, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N. L.

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: Que en relación al escrito presentado en fecha 15-quince de noviembre del año en curso, descrito en el número V del apartado de Considerandos del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L, autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en el porcentaje que corresponda a la persona moral denominada, ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V., lo que concierne únicamente para el fraccionamiento COLONIAL SAN BERNABE,



por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

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

CUARTO: Además, el Fraccionador (en este caso las personas morales denominadas **IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V. y ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V.**) por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberá cumplir con lo siguiente:

1. ZONIFICACION: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de fraccionar el suelo y 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, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**), se propone en zonas donde el uso habitacional conviene con otros usos de comercio y servicios. Admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Por lo que de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, el uso habitacional 1.1.1 Unifamiliar se estima permitido, en cuanto a los usos comerciales y servicios algunos usos se consideran condicionados; para la porción colindante a la Avenida Calzada del Pastizal, se considera Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), Se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales. En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, tal como lo establece la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

DENSIDAD: En cuanto a la densidad se refiere, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una **densidad tipo alta tipo D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea; Así mismo la porción colindante al corredor de Bajo Impacto (**CBI**), permite desarrollar 95 viviendas por hectárea; Siendo la superficie a desarrollar de 4.0429083 hectáreas, lo que permite un máximo de 424.505 viviendas; el proyecto presenta 171 viviendas habitacionales y 02 lotes comerciales, lo que representa el 42.29 viviendas por hectárea; **por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.**

QUINTO: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 201 fracciones I 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 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 para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso, se requiere un área municipal de 3,829.042 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (171 viviendas; siendo un área municipal requerida de 3,762.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 17,941.944 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 3,050.130 metros cuadrados), sumando el área comercial 957.753 por el 7%, siendo un área comercial requerida de 67.042 metros cuadrados, y cede una superficie total de 3,893.011 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran ubicadas en dos porciones debidamente señalada 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.

SEXTO: 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 el propio promovente, del fraccionamiento COLONIAL SAN BERNABE. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, 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.

SÉPTIMO: El desarrollador, (en este caso **IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V. y ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V.**); por conducto de su Apoderado o Representante Legal; está obligado 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 a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 351/17, de fecha 13-trece de diciembre del 2017-dos mil diecisiete.

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 mediante plano N°

351/17, de fecha 13-trece de diciembre del 2017-dos mil diecisiete. 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° 394/2017, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 16-dieciséis de noviembre del 2017-dos-dos mil diecisiete, por un área vendible total de 17,946.31 metros cuadrados destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo interés social (171 lotes) y superficie vendible de 957.75 metros cuadrados será destinada para uso comercial "EL USUARIO" solicito igual número de tomas en diámetro de 19 mm (3/4") con medidor de (1/2") distribuidas en los 2 lotes; para el fraccionamiento denominado COLONIAL SAN BERNABE 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.É., 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 26-veintiseis de julio del 2018-dos mil dieciocho, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento COLONIAL SAN BERNABE; 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-007/2017, de fecha 22-veintidos de mayo del 2017-dos mil diecisiete, para 171 servicios tipo unifamiliares, más 02 lotes comerciales 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 con la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio de acuerdo al plano sellado anexo y al convenio de prestación de servicios para la construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria para la distribución de gas natural, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2017-dos mil diecisiete; 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 emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 102/18, de fecha 17-diecisiete de junio del 2018-dos mil dieciocho:



Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas, así como las contenidas en la etapa de Proyecto Urbanístico (4192/SEDUE/2017) y Proyecto de Rasantes (5232/SEDUE/2017).

Deberá contemplar el manejo integral de agua pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III y IV 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 prejuicios 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 obra hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

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 rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, 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:



- Estudio Geotécnico elaborado por Instituto de Ingeniería Civil, U.A.N.L. (LC 003), del cual se hace responsable el Ing. Sergio Rodrigo Varela Luna, con cedula profesional No. 6675313, del cual presenta carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de fecha 20-veinte de julio del 2018-dos mil dieciocho, la cual manifiesta lo siguiente: "...Por medio de la presente informo que soy el responsable del estudio geotécnico del proyecto que presenta la empresa Impulsora San Agustín, S.A. de C.V.

Dicho proyecto se realizará en los predios, El Fraccionamiento Colonial San Bernabé, Ubicado en el(sic) la calle Camino del Pastizal S/N Colonial San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, N.L., que cuenta con una superficie total de 40,429.08 m2 identificado con el número de expediente catastral 89-000-018, el cual se identifica como Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominara Colonial San Bernabé.

Teniendo como Director Responsable de Obra al Arquitecto Rafael Carlos Quiroga Madrigal con número de cedula profesional 1825658 con domicilio registrado en Calle Lerma #1859, Colonia Mitras Centro, CP 64460 en Monterrey, N.L. dirección de Email; impulsa@live.com



Siendo mi persona el responsable del estudio, el Ingeniero Sergio Rodrigo Varela Luna con domicilio en Calle Valle de San Lorenzo #222, Colonia Valle Del Contry, CP 67174 en Guadalupe N.L., con dirección de Email sergiovarela@hotmail.com

Para realizar los trabajos correspondientes del estudio geotécnico es necesario que estos mismos sean realizados por un Laboratorio Certificado y avalado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable siendo este el LC 003 Instituto de Ingeniería Civil, UANL..."

- Diseño del Pavimentos Flexible de fecha 18-dieciocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por el Ing. Sergio Rodrigo Varela Luna del cual se hace responsable, con cedula profesional N° 6675313, del cual presenta carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de fecha 20-veinte de julio del 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo siguiente: "...Por medio de la presente informo que soy el responsable del estudio del diseño de la estructura del pavimento para la vialidad del proyecto que presenta la empresa Impulsora San Agustín, S.A. de C.V.

Dicho proyecto se realizará en los predios, El Fraccionamiento Colonial San Bernabé, Ubicado en el(sic) la calle Camino del Pastizal S/N Colonial San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, N.L., que cuenta con una superficie total de 40,429.08 m2 identificado con el número de expediente catastral 89-000-018, el cual se identifica como Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con

Usos complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominara Colonial San Bernabé.

Teniendo como Director Responsable de Obra al Arquitecto Rafael Carlos Quiroga Madrigal con número de cedula profesional 1825658 con domicilio registrado en Calle Lerma #1859, Colonia Mitras Centro, CP 64460 en Monterrey, N.L. dirección de Email; impulsa@live.com

Siendo mi persona el responsable del estudio, el Ingeniero Sergio Rodrigo Varela Luna con domicilio en Calle Valle de San Lorenzo #222, Colonia Valle Del Contry, CP 67174 en Guadalupe N.L., con dirección de Email sergiovarela@hotmail.com.

En el cual concluyo que según el estudio de diseño de pavimentos realizado es factible a realizar el proyecto conforme a lo establecido en los resultados obtenidos, siempre y cuando se mantengan dentro de los parámetros y especificaciones del mismo..."

- **Certificado N° L.C. 003** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a INSTITUTO DE INGENIERIA CIVIL, U.A.N.L., 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 de la para para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; en los artículos 1 y 10 del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Sustentable.
- **Certificado N° PRC 047** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Sergio Rodrigo Varela Luna, 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, inciso G; 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.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:



La estructura de pavimento flexible consiste en:

- 4 cm. Carpeta asfáltica.
- 15 cm. Base Hidráulica.
- 30 cm. Subrasante.
- Terracería Variable.

- 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.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que validó técnicamente el proyecto de pavimentación:

Ing. Sergio Oliveiro Castillo Fuentes, acompañado del certificado No. PRC 062, Renovación: 01, con vigencia del 2018/10/07 al 2021/10/07 de fecha 05-cinco de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, 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 del Pavimento del fraccionamiento COLONIAL SAN BERNABE, de fecha 05-cinco de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, donde manifiesta lo siguiente: *"...Para realizar la validación se tomaron en cuenta los trabajos realizados y evaluados por el **Profesional Responsable Ing. Sergio Varela Luna con número de certificado PRC 047**, que se plasmaron en el diseño que incluye: Objetivos, Alcances del estudio, Antecedentes, Ubicación, Ingeniería de tránsito, Geotecnia, Hidrología y drenajes, Diseño de pavimentos, Estructura de pavimentos, Procedimientos constructivo y Especificaciones de calidad; dicho diseño **cumple** con lo estipulado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas de Pavimentos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León en base al **DECRETO NUM 425 Publicado en el Periódico Oficial de 11 de Septiembre de 2009 y su última reforma publicada en el P.O. de 9 diciembre 2010.***

Es importante mencionar que se deberá llevar a cabo el control de calidad durante la ejecución de los trabajos, para así garantizar la correcta ejecución de la obra y la durabilidad del pavimento diseñado, así mismo se recomienda realizar los sondeos geotécnicos correspondientes para evaluar las condiciones del desplante de la estructura de pavimento y que cumpla con lo establecido en las normas técnicas de la Ley antes mencionada, de lo contrario se deberá de buscar alternativas de mejoramiento o estabilización de materiales para con ello garantizar un buen soporte de la estructura diseñada..."

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico, con una resistencia de 150 kg/cm², apoyándolas directamente sobre la Sub-base, 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, 206, 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/387/2017, de fecha 14-catorce de julio del 2017-dos mil diecisiete; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la revisión el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento: COLONIAL SAN BERNABE Ubicado en la zona norte 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 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/A194/III/2017, con fecha del 09-nueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, así como plano autorizado en fecha 09-nueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete el cual señala lo siguiente; *"...se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por esta Dirección, por lo anterior se otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."*

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/345/2018, con fecha del 02-dos de julio 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 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.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, 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 los lineamientos indicados por la Dirección de Ingeniería Planeación y Vialidad, de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, mediante oficio N° AET/0083/2016, con fecha del 14-catorce de enero del 2016-dos mil dieciséis;

1. Reservar el espacio para instalar un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), definido por la Agencia Estatal de Transporte, ubicado de la siguiente manera; sobre la Av. Camino del Pastizal, en el sentido norte a sur, sobre la acera poniente, antes del acceso al fraccionamiento.
2. Reservar el espacio para equipar con parabus que cubra un área mínima de 5.00 m x 1.8 m, la parada referida en el punto anterior.
3. En los planos que se presentan en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto, así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe "Vialidad considerada para circulación de transporte público" sobre la vialidad Av. Camino del Pastizal, otra más que establezca "Parada de transporte público y su equipamiento", en los lugares destinados 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 apropiación equivoca del espacio y vía pública.
5. Deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que se 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: El solicitante a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 147 fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante reporte N° I17-325, con fecha del 15-quinque de junio del 2017-dos mil diecisiete; "...el cual señala; después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el **visto bueno**, en el cumplimiento descrito en la *Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos*, así como la *Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León*, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: **El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6", instalándose de acuerdo a la Norma Técnica**

correspondiente: I. En zonas habitacionales e industriales se instalarán como máximo a cada 200 metros, y II. En zonas comerciales e industriales se instalarán como máximo a cada 100 metros, **instalándose preferentemente en las esquinas...**"

Geología: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G116/2018, de fecha 20-veinte de agosto del 2018-dos mil dieciocho, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño de Pavimentos Flexibles elaborados por el Ing. Sergio Varela Luna, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Con base a la información proporcionada, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos y al Diseño de Pavimentos Flexibles elaborados por el Ing. Sergio Varela Luna con No. de Cédula Profesional: 6675313, se realizaron 8 pozos a cielo abierto a profundidades de 1.30m a 2.00m. donde se realizaron pruebas de Compacidad Relativa que permiten determinar la Capacidad de Carga Admisible del Suelo, se determinó la estratigrafía del subsuelo y las propiedades físicas y mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante más viable.
- No se detectó la presencia del nivel freático, pero si una gran cantidad de humedad en la zona producto de los escurrimientos pluviales.
- Una alternativa de cimentación de las viviendas es la de utilizar cimientos corridos o vigas "T" invertidas las cuales en caso de decidir utilizarlas deberán ser desplantadas a una profundidad mínima de 1.5m. con una capacidad de carga admisible de 2.37 hasta 3.51 kg/cm².
- Otra opción es utilizar una losa de cimentación desplantada superficialmente sobre un terraplén estructural de 0.60m. de espesor, la capacidad de carga admisible para el diseño de cimentación de las viviendas, resulto ser de 0.80 kg/cm² para un factor de seguridad de 3.
- La estructura de pavimento flexible consiste en:

4cm. Carpeta asfáltica.

15cm. Base Hidráulica.

30cm. Subrasante.

Terracería Variable.

El Fraccionamiento debe contar con supervisión del Asesor estructural para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación y las medidas estructurales por el diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisibles del terreno correspondan al diseño de construcción.

- Durante las etapas previas a la construcción y posteriores a estas deberán cuidar que todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo modificando de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- En la etapa de trabajos de cimentación y construcción, deberán aplicarse todas las medidas preventivas para evitar que en eventos de lluvia fuerte se produzcan acarrees importantes de suelo hacia las partes bajas del predio que pudieran afectar cualidades e infraestructuras vecinas, por lo que deberá contemplarse el empleo de bordos y canaletas para conducir el agua pluvial correctamente hacia áreas destinadas para tal fin.
- Así mismo para la construcción de las áreas verdes o jardines se deberán cuidar las especificaciones técnicas para evitar afectaciones por la infiltración potencial del agua de lluvia o riego además evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante si riego.

Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen Factible, SIEMPRE Y CUANDO cumpla con lo siguiente:

- Se deberá de prestar especial atención en el área donde se realizaron los sondeos 5 y 8 del Estudio de Mecánica de Suelos, debido a que se observa un área natural de depresión y por esta causa se aprecia un área de acumulamiento de agua pluvial. En esta área existe una capa de arcilla café oscura muy plástica y es susceptible a los cambios volumétricos ante la presencia de agua.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de ésta Secretaría, mediante oficio N° 2693/18-DIEC-SEDUE, de fecha 13-trece de agosto del 2018-dos mil dieciocho, en el cual otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "COLONIAL SAN BERNABE", condicionando 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 78-setenta y ocho 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 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 (02) se habilitará como caseta de vigilancia, el área municipal (01) se habilitará con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **78-setenta y ocho árboles nativos**.

- 2. La plantación de **519-quinientos diecinueve** árboles nativos, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: **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. 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 bo ella, casuarina, pirul chino y framboyán.**

- 4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.

- 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.

OCTAVO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por el Fraccionador las personas morales denominadas IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V. y ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V., por conducto de sus apoderados legales los C. C. Ing. Rubén E. Romero Godat e Ing. Raúl J. Cadena Payton, este último además como Perito Responsable con Cedula Profesional No. 1628037, con lo que deberá 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 02-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 III inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: Se acepta la garantía propuesta por las personas morales denominadas IMPULSORA SAN AGUTIN, S.A. DE C.V. y ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el C. Ing. Raúl José Cadena Payton, para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABE**; consistente en la póliza de fianza N° 2009508-0000, expedida el día 06-seis de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, por **Liberty Fianzas** 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 **\$9,304,371.02 (NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 02/100 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 271 Fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: Se hace del conocimiento de las personas morales denominadas **IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V. y ZAMA IMPULSORA, S.A. DE C.V.**, por conducto de su Apoderado Legal; 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, deberán 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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO

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

DECIMOCUARTO: 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.

DECIMOQUINTO: 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.

DECIMOSEXTO: 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 lo 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.

DECIMOSEPTIMO: 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.

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



LIC. ROQUE YAÑEZ 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/samj/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Alberto Lopez Lotina siendo las 12:45 horas del día 11 del mes de marzo del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Saul A. Morales Juarez

NOMBRE Arq. Fco. Alberto Lopez Lotina

FIRMA

FIRMA