



Nº de Oficio: 15138/SEDUE/2020  
Expediente N°: F-028/2018  
Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

## INSTRUCTIVO

**AL C. JORGE MARTÍNEZ OROZCO  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
FONDO TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.**

Ricardo Margáin N° 444 Piso 14, Colonia Valle Campestre,  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte. -----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-028/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de junio de 2018-dos mil dieciocho, presentada el **C. JORGE MARTÍNEZ OROZCO**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **FONDO TEPIC, S. A. P. I. DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA**; relativo a la superficie total solicitada de **353,756.19 metros cuadrados** conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**, colindante al norponiente del fraccionamiento Monteleón 1er Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12 fracciones I, XXI, XXIX, 13, 124 fracciones IV y V, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al X, 218 fracción III, 223 fracciones I al VIII, 224, 226, 241 fracción III incisos a), b) y c), 242 fracción I, 360 y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.
- II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 108,646-ciento ocho mil seiscientos cuarenta y seis, de fecha 15-quince de febrero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del



Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito; y , **la propiedad** de los predios en cuestión mediante Escritura Pública N° 9,365-nueve mil trescientos sesenta y cinco, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4178, Volumen: 294, Libro: 168, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-dieciséis de mayo de 2016-dos mil dos mil dieciséis.

III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 15-quince de mayo del 2000-dos mil, mediante resolución contenida en el oficio No. DFR0125/2000, emitida dentro del expediente administrativo N° **38/2000**, se informó sobre la **Factibilidad de Urbanización y se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y aprobación de Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Colinas de San Jerónimo Sector Dinastías**, para una superficie de 73 hectáreas 800 metros cuadrados, de los cuales 208,380.54 metros cuadrados se autorizaron como área para Desarrollo.
- b) En fecha 8-ocho de julio del 2003-dos mil tres mediante acuerdo contenido en el oficio No. DFR0616/2003, emitida bajo el expediente administrativo N° **55/2003**, se informó sobre la **Factibilidad de Urbanización y se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un fraccionamiento, relativo a una superficie solicitada de 464,178.31 metros cuadrados.
- c) En fecha 14-catorce de octubre del 2003-dos mil tres, mediante acuerdo contenido en el oficio No. DIFR1020/2003, emitida bajo el expediente administrativo N° **162/2003**, aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado Residencial Dinastía 4to sector, relativo a una superficie de 464,178.31 metros cuadrados.
- d) En fecha 10-diez de octubre del 2006-dos mil seis, mediante acuerdo contenido en el oficio No. DFR0938/2006, emitido bajo el expediente administrativo N° **F-164/2006**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Residencial Dinastía 4to Sector**, relativo a una superficie solicitada de 505,504.60 metros cuadrados.
- e) En fecha 30-treinta de mayo de 2007-dos mil siete, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 1048-07-GARP/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo N° **RAS-009/2007**, aprobó el **Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Residencial Dinastía 4to Sector**, relativo a una superficie de 505,504.60 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 129,598.81 metros cuadrados.
- f) En fecha 26-veintiséis de diciembre de 2008-dos mil ocho, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 3772/2008/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **MU-043/2008**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Monteleón**, relativo a una superficie de 505,504.60 metros cuadrados.
- g) En fecha 18-dieciocho de diciembre del 2008-dos mil ocho, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 3832/2008/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo N° **RAS-117/2008**, aprobó el **Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Monteleón**, relativo a una superficie de 505,504.60 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 110,230.38 metros cuadrados.







- h) En fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2009-dos mil nueve, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 2697/2009/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **PE-218/2009**, aprobó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Monteleón 2° Sector**, relativo a una superficie de 370,469.35 metros cuadrados.
- i) En fecha 16-dieciséis de noviembre del 2011-dos mil once, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 3712/SEDUE/2011, emitido bajo el expediente administrativo **PYR-082/2011**, concedió **Prorroga** por 18 meses, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Monteleón 2do Sector**, relativo a una superficie de 370,469.35 metros cuadrados.
- j) En fecha 28-veintiocho de octubre del 2013-dos mil trece, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 858/2013/DIFR/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **F-033/2013**, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Prorroga**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Monteleón 2° Sector**, relativo a una superficie de 370,469.35 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área Total:	505,151.65	metros cuadrados
Área 1era. Etapa:	134,682.30	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	370,469.35	metros cuadrados
Área Vial:	76,971.28	metros cuadrados
Área Urbanizable:	293,498.07	metros cuadrados
Área Municipal:	54,142.11	metros cuadrados
Área Vendible:	234,622.35	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	51,643.05	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	136,500.13	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios:	46,209.57	metros cuadrados
Área de Transformadores de C.F.E.:	54.15	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial:	4,949.06	metros cuadrados
Nº de Viviendas Multifamiliares:	1802	
Nº de Lotes Unifamiliares:	145	
Nº de Lotes Multifamiliar:	9	
Nº de Lotes Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios:	4	
Nº Total de Lotes:	158	
Total de Unidades de Vivienda:	1947	

- k) En fecha 26-veintiséis de octubre del 2015-dos mil quince, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 2120 /2015/DIFR/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **F-105/2015**, concedió **Prorroga** por 24-veinticuatro meses, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Monteleón 2do Sector**, relativo a una superficie de 370,469.35 metros cuadrados.
- l) En fecha 19-diecinueve de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1117/SEDUE/2018, emitido bajo el expediente administrativo **F-032/2017**, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo** y se otorgó **Autorización de Ventas** de un Fraccionamiento denominado **Catalonia Sector Privada Serrano**, relativo a una superficie de 13,490.76 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área Total a Desarrollar:	13,490.76	metros cuadrados
---------------------------	-----------	------------------



Área Vial:	4,372.94	metros cuadrados
Área Urbanizable:	9,117.82	metros cuadrados
Área Municipal:	344.10	metros cuadrados
Área Vendible:	8,759.63	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	8,759.63	metros cuadrados
Área transformadores de CFE	11.45	metros cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	2.64	
Nº Lotes Habitacionales Unifamiliares:	29	
No. Total de Lotes:	29	
Total de Unidades en Vivienda	29	

Cabe señalar que dentro del expediente administrativo F-032/2017 se aceptó la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento que nos ocupa, consistente en la póliza de fianza No. 2012601-0000, expedida el día 18-dieciocho 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 \$13,385,285.99 (TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 99/100 M.N.).

- m) En fecha 19-diecinueve de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 12865/SEDUE/2019, emitido bajo el expediente administrativo F-037/2019, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo** y a la **Autorización de Ventas** del Fraccionamiento denominado **Catalonia Sector Privada Serrano**, relativo a una superficie de 13,509.97 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área Total 2do Sector	367,266.16	metros cuadrados
Área 2do Sector Etapa 2da fuera de aprobación, Polígono 4, 5 y 6	353,756.19	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	13,509.97	metros cuadrados
Área Vial:	4,398.51	metros cuadrados
Área transformadores de CFE	11.47	metros cuadrados
Área Urbanizable:	9099.99	metros cuadrados
Área Municipal (Dentro del proyecto):	340.83	metros cuadrados
Área Vendible:	8,756.52	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye servidumbre de paso):	8,756.52	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	2.64	
No. de Lotes Unifamiliares:	29	
No. Total de Lotes:	29	

En cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el N° 6, Volumen: 184, libro: 2, sección: Fraccionamiento, de fecha 21-veintiuno de julio del 2020-dos mil veinte.

Cabe señalar que dentro del expediente administrativo F-037/2019 siguen garantizadas las obras de urbanización del fraccionamiento que nos ocupa, consistente en la póliza de fianza No. 2012601-0000,







expedida el día 18-dieciocho 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 \$13,385,285.99 (TRECE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 99/100 M.N.).

n) En fecha 01-uno de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante oficio No. 3280/2016/DIFR/SEDUE, autorizó la **trasferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento Monte León 1er Sector 2da. Etapa y 2do Sector** a favor de la persona moral denominada FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V., por lo que esta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

IV. El presente proyecto respeta el uso de suelo y densidad autorizada, de conformidad a la Modificación al Proyecto Urbanístico otorgada mediante resolución de fecha 26-veintiseis de diciembre del 2008-dos mil ocho, contenida bajo el oficio N° 3772/2008/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo N° **MU-043/2008**, en cuyo proyecto se aprobaron 2,236 viviendas. Por lo que la cantidad de viviendas utilizadas se desglosan de la siguiente manera:

Monteleón 1er sector		289 viviendas	V-214/2009
Catalonia Sector Privada Serrano		29 viviendas	F-037/2019
Monteleón 2do Sector 2da etapa	expediente que nos ocupa	<u>1918 viviendas</u>	
		2236 viviendas	

**Por lo que con la Modificación al Proyecto Urbanístico que actualmente solicita, se agota la densidad autorizada en el expediente MU-043/2008.**

V. El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 150 y 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, ya que **requiere un área municipal total de 42,196.00 metros cuadrados**, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (1918 viviendas, siendo un área municipal requerida de 42,196.00 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 171,485.31 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 29,152.50 metros cuadrados); **cede una superficie total 88,664.21 metros cuadrados**. 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 151 fracción II sexto párrafo incisos del a) al d) del Ordenamiento legal invocado.

VI. De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 14 de septiembre del 2018, se observó que el trazo, nivelación y cortes se realizó solo sobre el acceso al predio y hasta lo que será privada serrano, todo el predio solicitado se encuentra en estado natural; el uso de suelo del área colindante es baldío al poniente, oriente y sur y con lotes multifamiliares al norte; sección de vialidades colindantes al predio es Puerta del sol Sur con una sección de 12.00 metros; escurrimientos Naturales y/o Arroyos, se aprecian algunas cuencas y escurrimientos naturales que forma el cerro; **vegetación se aprecia nativa y natural.**



VII. Que la Modificación al Proyecto Urbanístico solicitada consiste en la reducción de la superficie de los polígonos generales, por consiguiente, a un ajuste a las medidas de los lotes y cuadro de áreas, con el siguiente cuadro de áreas:

Área Total 2do Sector:	367,266.16	metros cuadrados
Área Aprobada Catalonia Sector Privada Serrano:	13,509.97	metros cuadrados
Área total a Desarrollar:	353,756.19	metros cuadrados
Área reservada:	2136.65	metros cuadrados
Área Vial:	82,561.78	metros cuadrados
Área de derechos de paso SADM	932.10	metros cuadrados
Área Urbanizable:	268,125.66	metros cuadrados
Área Municipal:	87,246.94	metros cuadrados
Área Vendible:	174,446.64	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	109,237.01	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	65,209.63	metros cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	6,432.08	metros cuadrados
Nº Lotes Unifamiliares:	388	
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	8	
No. Total de Lotes:	396	
Unidades de vivienda unifamiliar:	388	
Unidades de vivienda Multifamiliar:	1,530	
Total de unidades de vivienda:	1918	

**Cuadro de áreas por etapas**

	Etapa 1 M2	Etapa 2 M2	Etapa 3 M2	Etapa 4 M2	Etapa 5 M2
Área total a Desarrollar:	106,982.19	130,167.47	20,279.29	5,679.11	14,873.49
Área reservada:	929.28	1,207.37	0.00	0.00	0.00
Área Vial:	34,360.42	31,525.68	3,880.05	0.00	508.76
Área derecho de paso SADM	932.10	0.00	0.00	0.00	0.00
Área Urbanizable:	70,760.39	97,434.42	16,399.24	5,679.11	14,364.73
Área Municipal:	17,687.24	28,457.55	1,157.12	0.00	6,429.11
Área Vendible:	48,884.93	68,669.99	14,691.89	5,679.11	7,935.62
Área Habitacional Unifamiliar:	48,884.93	60,352.08	0.00	0.00	0.00
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	0.00	8,317.91	14,691.89	5,679.11	7,935.62
Área de Derechos de Paso Pluvial:	4,188.22	306.88	550.23	0.00	0.00
Nº Lotes Unifamiliares:	171	217	0	0	0
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	0	1	2	1	1
Unidades de vivienda unifamiliar:	171	217	0	0	0
Unidades de vivienda Multifamiliar:	0	100	270	160	100
Total de unidades de vivienda:	171	317	270	160	100

	Etapa 6 M2	Etapa 7 M2	Etapa 8 M2
Área total a Desarrollar:	12,758.78	10,954.52	52,061.34





Área reservada:	0.00	0.00	0.00
Área Vial:	2,172.83	1,288.62	8,825.42
Área derecho de paso SADM	0.00	0.00	0.00
Área Urbanizable:	10,585.95	9,665.90	43,235.92
Área Municipal:	0.00	0.00	33,515.92
Área Vendible:	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área Habitacional Unifamiliar:	0.00	0.00	0.00
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área de Derechos de Paso Pluvial:	767.16	0.00	619.59
Nº Lotes Unifamiliares:	0	0	0
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	1	1	1
Unidades de vivienda unifamiliar:	0	0	0
Unidades de vivienda Multifamiliar:	300	300	300
Total de unidades de vivienda:	300	300	300

- VIII.** Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.
- IX.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N<sup>o</sup> **3400000003230**, expedido en fecha 12-doce de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$5,692.38 (CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 38/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$7,115.47 (SIETE MIL CIENTO QUINCE PESOS 47/100 M.N.)**; se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año en curso; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- X.** Al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un procedimiento administrativo iniciado con antelación a la entrada en vigor de la Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables.





Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se autoriza a la persona moral denominada **FONDO TEPIC, S. A. P. I. DE C.V.**; la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA**; relativo a la superficie total solicitada de **353,756.19 metros cuadrados** conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**, colindante al norponiente del fraccionamiento Monteleón 1er Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total 2do Sector:	367,266.16	metros cuadrados
Área Aprobada Catalonia Sector Privada Serrano:	13,509.97	metros cuadrados
Área total a Desarrollar:	353,756.19	metros cuadrados
Área reservada:	2136.65	metros cuadrados
Área Vial:	82,561.78	metros cuadrados
Área de derechos de paso SADM	932.10	metros cuadrados
Área Urbanizable:	268,125.66	metros cuadrados
Área Municipal:	87,246.94	metros cuadrados
Área Vendible:	174,446.64	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	109,237.01	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	65,209.63	metros cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	6,432.08	metros cuadrados
Nº Lotes Unifamiliares:	388	
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	8	
No. Total de Lotes:	396	
Unidades de vivienda unifamiliar:	388	
Unidades de vivienda Multifamiliar:	1,530	
Total de unidades de vivienda:	1918	

**Cuadro de áreas por etapas**

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5
	M2	M2	M2	M2	M2
Área total a Desarrollar:	106,982.19	130,167.47	20,279.29	5,679.11	14,873.49
Área reservada:	929.28	1,207.37	0.00	0.00	0.00
Área Vial:	34,360.42	31,525.68	3,880.05	0.00	508.76
Área derecho de paso SADM	932.10	0.00	0.00	0.00	0.00
Área Urbanizable:	70,760.39	97,434.42	16,399.24	5,679.11	14,364.73
Área Municipal:	17,687.24	28,457.55	1,157.12	0.00	6,429.11
Área Vendible:	48,884.93	68,669.99	14,691.89	5,679.11	7,935.62
Área Habitacional Unifamiliar:	48,884.93	60,352.08	0.00	0.00	0.00
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	0.00	8,317.91	14,691.89	5,679.11	7,935.62





Área de Derechos de Paso Pluvial:	4,188.22	306.88	550.23	0.00	0.00
Nº Lotes Unifamiliares:	171	217	0	0	0
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	0	1	2	1	1
Unidades de vivienda unifamiliar:	171	217	0	0	0
Unidades de vivienda Multifamiliar:	0	100	270	160	100
Total de unidades de vivienda:	171	317	270	160	100

	Etapa 6 M2	Etapa 7 M2	Etapa 8 M2
Área total a Desarrollar:	12,758.78	10,954.52	52,061.34
Área reservada:	0.00	0.00	0.00
Área Vial:	2,172.83	1,288.62	8,825.42
Área derecho de paso SADM	0.00	0.00	0.00
Área Urbanizable:	10,585.95	9,665.90	43,235.92
Área Municipal:	0.00	0.00	33,515.92
Área Vendible:	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área Habitacional Unifamiliar:	0.00	0.00	0.00
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área de Derechos de Paso Pluvial:	767.16	0.00	619.59
Nº Lotes Unifamiliares:	0	0	0
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	1	1	1
Unidades de vivienda unifamiliar:	0	0	0
Unidades de vivienda Multifamiliar:	300	300	300
Total de unidades de vivienda:	300	300	300

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo-León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** Además, el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada **FONDO TEPIC, S. A. P. I. DE C.V.**), deberá cumplir con lo siguiente:

- a) **Vialidad:** De conformidad al oficio N° **DPTDU/V/254/2019**, con fecha del 17-diecisiete de junio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:
- o Seguirá vigente lo indicado en el punto No. 2 de la Vialidad Maestra del Acuerdo Segundo del oficio No. **DFR 0125/2000** de Fraccionamientos en el cual se le autoriza la factibilidad de Urbanización, lineamientos Generales y el Proyecto Urbanístico al fraccionamiento denominado Colinas de San Jerónimo Sector Dinastías y que dice lo siguiente:



*“Se deberá de realizar las obras de adecuación a la infraestructura vial del paso a desnivel de Puerta del Sol y el Boulevard Rogelio Cantú Gómez para lograr una comunicación rápida, segura y eficiente con un nivel de servicio adecuado desde este complejo vial hacia la prolongación de la Avenida Puerta del Sol y viceversa, de acuerdo al proyecto”.*

Esta obligación sigue vigente hasta cuando la autoridad municipal o estatal (según sea el caso) así lo requiera.

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Vialidad y Tránsito 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 requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la habilitación de la Av. Puerta del Sol, así como la señalización y la semaforización de la dicha Avenida, conforme a plano autorizado por la Dirección de ingeniería vial bajo el oficio No. DIVYM/SA026/V/2019 de fecha 29 de mayo del 2019. Cabe señalar que las señales, pintura sobre el pavimento y dispositivos que sean requeridos deberán ser suministrados por el desarrollador.
  - **Las calles de acceso al Fraccionamiento, así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación** evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.
- b) **Hidrología:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/H 080/19, de fecha 26-veintiséis de junio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, en base a la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto de Modificación de Proyecto Ejecutivo y Prorroga, así como en el estudio hidrológico - hidráulico realizado por el Instituto de Ingeniería Civil (Departamento de Hidráulica) con fecha de mayo del 2019, además del anexo al estudio, presentado por el mismo asesor con fecha de junio del 2019, se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:
- Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos generales de diseño urbano, que no hayan sido efectuados.
  - **Se deberán llevar a cabo las obras de mitigación mencionadas en el estudio de aguas superficiales presentado y anexos al estudio el cual realizó el Instituto de Ingeniería Civil (departamento de Hidráulica)** quedando como responsable el Ing. David Clemente López Pérez con cedula profesional No. 7589203 con fecha de mayo y junio respectivamente del año 2019, el cual dicta las recomendaciones a seguir para poder garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del desarrollo.
  - En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
  - Deberá aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas, esto conforme al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos humanos y de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.







c) **Geología:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/G 063/2019, de fecha 12-doce de junio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, con base en el plano, los antecedentes con No. de Oficio: 858/2013/DIFR/SEDUE, DPTDU/G088/2018 y los estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- 1.- Las obras de mitigación deberán resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme a los artículos 12, 13, 180, 212, 258, 265 y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 2.- Estudio de Riesgo Geológico y Geofísico:
  - a) Estudio firmado por el Dr. Juan Manuel Rodríguez Martínez con No. de Cédula Profesional: 433849, en el cual se encontró lo siguiente:
    1. La secuencia estratigráfica que conforma el sitio investigado está formada por depósitos sedimentarios correspondientes a la Formación Agua Nueva, y San Felipe. El área en estudio presenta pendientes mayores a 45%. El comportamiento de los taludes es estable debido a que los cortes se hicieron paralelos a los planos de estratificación.
    2. En la zona **Sur** del predio se presentan algunos taludes con problemas de estabilidad, algunos de ellos están descalzados, sus cortes fueron perpendicular a los echados de la estructura, solamente el grado de cohesión los mantiene unidos, su unión es muy débil. El dominio de fallas en este tipo de taludes es planar a lo largo de los planos de estratificación, dentro de este grupo también se incluyen los taludes formados de material de relleno. Se recomienda que durante el trazo de las diferentes avenidas se establezcan mediante la instalación de biomallas a base de fibra de coco ancladas con escarpas a fin de controlar los efectos de erosión en aquellos sectores donde los cortes presentan un intemperismo intenso producto de la presencia de paquetes de arcillas bentoníticas; también es recomendable levantar muros de mampostería equivalentes a 1/6 de altura del talud como medida de control de los fragmentos que se llegasen a rodar.
    3. En la zona **Nor-Este** los taludes se mantienen estables.
    4. En la zona **Centro** es inestable, debido a que los cortes son perpendiculares a los echados, su rumbo es NW-SE. Se deberán colocar anclas pasivas de 6m. de longitud, espaciadas a cada 3 .00m. en tresbolillo, sujetas con malla triple torsión.
    5. La Zona **Oriente** permanece estable.

#### Conclusiones

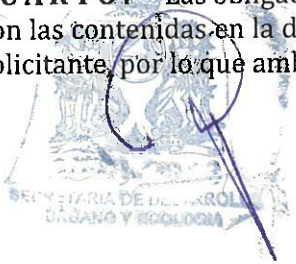
1. Con respecto a la estabilización de los taludes, se presenta una carta responsiva firmada por el Dr. Juan Manuel Rodríguez Martínez con No. de Cédula Profesional: 433849 donde menciona que " no es posible por el momento, la elaboración de la propuesta sobre la estabilidad de los taludes de la vialidades, esto debido a que para estar en posibilidad de realizar los análisis correspondientes y proponer un sistema de estabilización adecuado, es necesario, primeramente, contar con el plano de rasantes de las vialidades en dicho proyecto", por lo cual , para la etapa de Plano de Rasantes se deberán presentar propuestas de estabilidad de taludes sustentadas con su correspondiente análisis.
2. Deberá presentar carta responsiva del Estudio Geológico y Geofísico dirigida a esta secretaría y copia de cédula profesional, firmadas por el asesor geotécnico responsable. Para lo cual el desarrollador anexa carta responsiva de fecha 24 de julio del 2019, firmada por el C. Juan Manuel Rodríguez Martínez, con No. De Cedula profesional 433849, así como las Cédulas Profesionales.





3. Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo se requiere lo siguiente: Estudio Geotécnico que determine el comportamiento del suelo y propiedades del predio necesarias para definir el tipo y condiciones de cimentación; o bien, Estudio de Mecánica de Suelos debiendo contener la siguiente información:
- Croquis de localización del Fraccionamiento.
  - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
  - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
  - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
  - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
  - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
  - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
  - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
  - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
  - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
  - El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
4. Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.
- d) **Aspectos Ecológicos:** De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio N° 2221/18-DIEC-SEDUE, de fecha 20 de julio del 2018-dos mil dieciocho, se establecen una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización del proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad, por lo que deberá cumplir con las siguientes condicionantes:
- Deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
  - Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

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





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

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

**SÉPTIMO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con 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 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Cristina Hernández Ortiz siendo las 9:15 horas del día 27 del mes de Noviembre del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Lic. Guadalupe Palomares

FIRMA



LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Arq. Cristina Hernández Ortiz

FIRMA





