



INSTRUCTIVO

A LOS APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753; VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. Y DE LOS C.C. GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS.
Av. Juárez N° 1102 Pte., Zona Centro, Monterrey, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-043/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de julio de 2021-dos mil veintiuno, presentada por **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No.79753** representa por los C.C. Ing. Samuel Klein Marcuschamer, y el C. Pablo Ramón Leal Ramirez en su carácter de Apoderados legales, este último y la C. Aleida Cristina Salinas Esparza como Apoderados Legales de la persona moral denominada **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** en carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "B" dentro del Fideicomiso No. 79753; y los **C.C. GERARDO JOSE CEBALLOS DUARTE Y MARIA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS** representados por el C. Alejandro Randolph Probert Canseco Apoderado Legal de la persona moral denominada **PC CAD, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la autorización del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**; relativo a la superficie total solicitada de **31.562.64 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 11.972.75 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-047**, **2. Lote con superficie de 5.289.480 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218**, **3. Lote con superficie de 13.703.090 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-219** y **4. Lote con superficie de 597.320 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **52-007-765**; colindante a Camino Las Águilas, a la calle los Suarez, al sur del Fraccionamiento Residencial y club de Golf la Herradura 3ª Etapa, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en la ciudad 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 a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso b) y c) numeral 1 y 4, 169 fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 202 fracción I, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257 fracción VI, 258 fracción V, 260, 267 fracciones I al XV, 268, 284 fracción II, 286 fracción V incisos a), b), c), d), e), f), 287 fracción III, 291 fracción II y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16



fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

- II. El promovente acredita su **personalidad**, mediante los siguientes documentales: **a)** Poder para Actos de Administración contenido en el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario identificado con el Numero 79753 de fecha 11-once de febrero de 2021-dos mil veintiuno, otorgado por Banca Afirme, S.A., I.B.M., Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria, Fideicomiso No. 79753, **b)** Escritura 13,123-trece mil ciento veintitrés, ante de del Lic. José Martínez Gonzalez, Notario Público N° 29-veintinueve, con ejercicio en el Primero Distrito Registral en el Estado, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** y **c)** Escritura 14,545-catorce mil quinientos cuarenta y cinco, ante de del Lic. Juan Manuel Garcia Garcia Notario Público N°129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito que contiene Poder General para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **PC CAD, S.A. DE C.V.**, en tanto que **la propiedad** mediante **a)** Escritura Pública N° 504-quinientos cuatro, de fecha 16-dieciseis de junio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular N° 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5526, Volumen: 306, Libro: 222, Sección: Propiedad, de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte; **b)** Rectificación de Medidas del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-219, ratificada en fecha 29-veintinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado José Martínez Gonzalez, Notario Público Titular N° 29-veintinueve con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 029/11873/2021-cero veintinueve diagonal once mil ochocientos setenta y tres diagonal dos mil veintiuno inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 867, Volumen: 125, Libro: 18, Sección Auxiliares, en fecha 11-once de febrero de 2021-dos mil veintiuno, **c)** Rectificación de Medidas del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-218, ratificada en fecha 25-veinticinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, ante el Licenciado José Martínez Gonzalez, Notario Público Titular N° 29-veintinueve con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 029/8902/2020-cero veintinueve diagonal ocho mil novecientos dos diagonal dos mil veinte inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 808, Volumen: 125, Libro: 17, Sección Auxiliares, en fecha 09-nueve de febrero de 2021-dos mil veintiuno, **d)** Escritura Pública N° 13,654-trece mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 23-veintitres de septiembre de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Lic. Luis Manautou Gonzalez, Notario Público Titular N° 35-treinta y cinco, con ejercicio el Primer Distrito Registral; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 891, Volumen: 256, Libro: 18, Sección: I Propiedad, de fecha 04-cuatro de febrero de 2003-dos mil tres; siendo los propietarios el C. Gerardo José Ceballos Duarte y Maria Alicia de Isla Velázquez de Ceballos, **e)** Escritura Pública N° 57,865-cincuenta y siete mil ochocientos sesenta y cinco, de fecha 26-veintiseis de julio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3093, Volumen: 192, Libro: 124, Sección: Gravamen, de fecha 11-once de septiembre de 2018-dos mil dieciocho; relativa a la Constitución de Servidumbre de Paso Voluntaria con carácter de irrevocable respecto de una superficie de 597.32m2 proveniente de una superficie de mayor extensión de 5,325.92m2 del predio identificado con el número de expediente catastral 52-007-135 y **f)** Cesión de Derechos al Municipio de Monterrey de fecha 28-veintiocho de enero de 2020-dos mil veinte, ratificada el día 11-once de febrero de 2020-dos mil veinte, ante el Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública No. 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 123/302,222/2020-ciento veinte tres diagonal trescientos dos mil doscientos veintidós diagonal dos mil veinte; otorgada por los C.C. Dr. Gerardo José Ceballos Duarte, la Dra. Maria Alicia de Isla Velásquez de Ceballos y la empresa PC CAD, S.A. DE C.V. inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1116, volumen: 145, libro: 45, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 17-diecisiete de Marzo de 2020- dos mil veinte; respecto de una área de 597.32 metros cuadrados, a fin de que sea destinada a vía pública.



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

- a) En fecha 30-treinta de octubre de 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-027/2019**, bajo el oficio N° 12328/SEDUE/2019, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado LAS AGUILAS; relativo a la superficie solicitada de 13,736.84 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 51-015-219.
- b) En fecha 17-diecisiete de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-039/2019**, bajo el oficio N° 12632/SEDUE/2019, se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado LAS AGUILAS; relativo a la superficie solicitada de 13,736.84 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 51-015-219.
- c) En fecha 02-dos de Octubre de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-006/2020**, bajo el oficio N° 14896/SEDUE/2020, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 12,570,07 metros cuadrados el cual resulta de la suma de 2-dos polígonos que se identifican a continuación: Lote número 047 con superficie de 11,972.750 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral 51-015-047, colindante a Camino a las Aguilas y una superficie de 597.32 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,325.92 metros cuadrados, del predio identificado bajo el expediente catastral 51-015-135. (sic)
- d) En fecha 05-cinco de octubre de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-028/2020**, bajo el oficio N° 14902/SEDUE/2020, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 5,289.48 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 51-015-218.
- e) En fecha 26-veintiseis de Marzo de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo No. **F-040/2020**, bajo el oficio No. 15955/SEDUE/2021, fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para una superficie total solicitada de **17,859.55 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de las siguientes superficies: **1) Superficie solicitada de 11,972.754 metros cuadrados** bajo el número de expediente catastral **51-015-047**, **2) Superficie solicitada de 597.32 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,325.92 metros cuadrados, del predio identificado bajo el expediente catastral **52-007-135**) y **3) Superficie solicitada de 5,289.48 metros cuadrados** bajo el número de expediente catastral **51-015-218** y así mismo se aprobó el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**; relativo a la superficie total solicitada de **31,562.644 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 11,972.754 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-047**, **2. Lote con superficie de 597.320 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,325.92 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-135**, **3. Lote con superficie de 5,289.480 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218** y **4. Lote con superficie de 13,703.090 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-219**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:



| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Área Total: | 31,562.644 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 51-015-218: | 5,289.480 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 51-015-219: | 13,703.090 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 51-015-047: | 11,972.754 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 52-007-135: | 597.320 | metros cuadrados |
| Área fuera de Aprobación: | 68.482 | metros cuadrados |
| Área Neta a Desarrollar: | 31,494.162 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 11,360.794 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 20,133.368 | metros cuadrados |
| Derechos de Paso Pluvial y S.A.D.M.: | 368.804 | metros cuadrados |
| Área Municipal Total Cedida: | 3,103.576 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 16,660.988 | metros cuadrados |
| Área Habitacional: | 16,660.988 | metros cuadrados |
| Lotés Habitacionales: | 44 | metros cuadrados |
| Total de Lotés: | 44 | |

IV. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

- ZONIFICACIÓN:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que los predios identificados con los números de expedientes catastrales **51-015-047, 51-015-218, 51-015-219 y 52-007-765 (anteriormente 52-007-135)** con una superficie total solicitada de **31,562.644 metros cuadrados**, se ubican en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, el Uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido.
- DENSIDAD:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "*Densidades y Lineamientos Urbanísticos*", establece: "*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (**CC**) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. Por lo que el promovente por conducto de sus apoderados legales presentaron dentro del trámite de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, el Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes, autorizado en fecha 26-veintiseis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, bajo el expediente administrativo N° F-040/2020, plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el perito responsable la Arq. América García Martínez con Cédula Profesional N° 2264283, de la cual se anexa copia, en donde se determina que la superficie de 30,953.488 metros cuadrados, están dentro del rango de pendientes de 0 al 15.00%, resultando 43.151 viviendas; la superficie de 607.061 metros cuadrados, está dentro del rango del 15.01 al 30.00%, resultando 0.846 viviendas y la superficie de 1.133 metros cuadrados, está dentro del rango del 30.01 al 45.00%, resultando 0.002 viviendas, siendo la superficie a desarrollar de 3.1562644 hectáreas, resultando un total de 44.00 viviendas; por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
- ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el 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, más en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. 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.

Se requiere un área municipal de 2,832,368 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 16,660.988 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 2,833.005 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (44 viviendas, siendo un área municipal requerida de 968.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 3,093,946 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en las numerales 210 fracciones I y XI, 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León.

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 fracción V, inciso F) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento, Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio N° SSP/336/2021 de fecha 18-dieciocho de agosto de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"...Al respecto me permito informarle que personal de la Secretaría de Servicios Públicos efectuó una inspección física al fraccionamiento denominado "PEDREGAL DE LA MONTAÑA",... a fin de confirmar sus condiciones y estar en posibilidad de prestar los servicios públicos señalados en el artículo 79 fracción I del Reglamento de la Administración Pública Municipal. De la visitase desprende, que no existe inconveniente por parte de la Secretaría de Servicios Públicos a mi cargo, para efectuar de brindar los servicios públicos..., por lo que se emite la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos..."*
- Oficio N° SSPVM/826/2021, de fecha 16-dieciseis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"Por medio del presente escrito..., es de hacerles mención que no es posible atender sus peticiones en lo que se refiere a la dotación de seguridad..., en virtud de la seguridad de dicho sector le corresponde a la Institución Policial Estatal Fuerza Civil..., motivo por el cual se le exhorta a que su petición la dirijan al titular de fuerza Civil... Ahora bien y en cuanto a la factibilidad a la seguridad vial, circulación de peatones y vehículos en la vía pública en el referido desarrollo, se le informa que dicho servicio es factible, por lo que la secretaria, a mi cargo, no tiene objeción alguna que hacer al respecto"*
- Oficio N° SSP/DGJDH/DNC/REQEN/F2936/9729/2021 de fecha 17-diecisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de General del Jurídico y de Derechos Humanos de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"...en contestación al Oficio No.16827/SEDUE/2021, mediante el cual solicita la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (Seguridad), me permito remitir lo siguiente: Oficio SSPE/FC/S5/12190/2021, mediante el cual envía la información solicitada..."*
- Oficio No. SSP/DGJDH/DNC/REQEN/F2936/9607/2021 de fecha 16-dieciseis de agosto del 2021-dos mil veintiuno emitido por la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *"En relación a su solicitud referente a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad) para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Pedregal de la Montaña, colindante Camino a las Águilas, a la calle los Suarez, al sur del*

Fraccionamiento Residencial y Club de Golf la Herradura 3era Etapa al poniente del Fraccionamiento La Joya Privada Residencial...; me permito informarle que respecto a la dirección antes mencionada, se encuentra dentro de la zona de responsabilidad de esta Institución Policial.

VI. Escritos libres presentados por el propio promovente, vinculados al expediente:

- En fecha 06-seis de julio de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:
"Por medio del presente...; y en relación al acuerdo de fecha 26 de marzo de 2021(Instructivo de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la Autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes). Que, en relación a su solicitud manifestada en el acuerdo antes mencionado, específicamente Acuerdo Séptimo (página 29/31) Se anexa al presente la siguiente documentación:
 - *Factibilidad CFE (Oficio DIE-472/2021)*
 - *Convenio de Aportación de Obra Especifica No. 039/2020 de fecha 19 de abril de 2021*
 - *Escritura Publica número 504 de fecha 16 de junio de 2020, relativa al Contrato de fideicomiso Irrevocable de Administración y desarrollo inmobiliario identificado con el numero 79753 (personalidad)*
 - *Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario identificado con el número 79753 de fecha 11 de Febrero de 2021*
 - *Identificaciones de Apoderados (INE)..."*

- En fecha 20-veinte de julio de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:
"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas..., al respecto me permito hacer entrega de la siguiente documentación:
 - *Solicitud de tramite Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas...*
 - *Poder otorgado por Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (División Fiduciaria) a favor del Ing. Samuel Klein Marcuschamer, de fecha 08 de Julio de 2021.*
 - *Programa y Presupuesto de Obra....*
 - *Planos: Proyecto Ejecutivo Urbanístico, Ventas, Números Oficiales, General de Áreas Municipales y acercamiento de Áreas Municipales...*
 - *Reporte de Cuenta de Predial relativo al expediente catastral 52-007-765*
 - *Escritura Publica número 40,355 de fecha 06 de Diciembre de 2019...*
 - *Plano Proyecto Pluvial de acuerdo al Estudio Hidrológico. Firmado en Original*
 - *Cartas Responsivas correspondientes a los estudios: Mecánica de Suelos, Diseño de Pavimento, Geotécnico, Hidrológico....*
 - *Escritura Publica número 1,895 de fecha 10 de Febrero de 1999...*
 - *Escritura Publica número 14,545 de fecha 01 de Marzo de 2006...*
 - *Identificación (INE) Sr. Alejandro Randolph Probert Canseco*
 - *Escrito Dirigido a la Arq. Virginia Castillo Gonzalez, en el que se adjunta Factibilidad de Servicios de Transporte Publico....*
 - *Escrito Dirigido a la Arq. Virginia Castillo Gonzalez, en el que se hace de su conocimiento que se llevó a cabo el trámite de desglose relativo al predio con expediente catastral con número 52-007-135...*
 - *Escrito Rectificación de Medidas, correspondiente al predio identificado con expediente catastral 51-015-218...*
 - *Escrito Rectificación de Medidas, correspondiente al predio identificado con expediente catastral 51-015-219...*
 - *Escrito Rectificación de Medidas, correspondiente al predio identificado con expediente catastral 51-015-047..."*

- En fecha 20-veinte de julio de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:



*"Por medo del presente..., y con relación al trámite de autorización de Fraccionamiento...Pedregal de la Montaña, mismo que se encuentra en proceso ante esta H Secretaría..., nos permitimos manifestar a Usted lo siguiente: Como es de su conocimiento el mencionado proyecto se compone de 3 predio, así como de un cuarto predio referente a una Servidumbre de paso Voluntaria con carácter de Irrevocable otorgada por el Dr. Gerardo José Ceballos Duarte y su esposa (propietarios del predio sirviente), a favor de PC CAD, S.A. de C.V.... respecto de una superficie de 597.32 m2..., En virtud de que dicha Servidumbre de Paso, proviene de un predio de mayor extensión con superficie de 5,325.95 m2, correspondiéndole a este predio el expediente catastral número 52-004-135, se procedió a realizar un trámite de Desglose del predio, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, habiéndose resultado los predios con los siguientes expedientes catastrales y superficie: Expediente Catastral: 52-007-135 con superficie de 4,728.60 m2
Expediente Catastral: 52-007-765 con superficie de 597.32 m2 (Servidumbre de Paso) ..."*

- En fecha 22-veintidos de julio de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:
"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento Pedregal de la Montaña...; al respecto me permito hacer la entrega de la siguiente documentación:
 - 12 ejemplares de Plano Proyecto Ejecutivo Urbanístico...
 - 12 ejemplares de Plano Proyecto de Ventas....
 - Escrito y Plano de visto bueno de pavimento (plano de pavimento), ..."

- En fecha 30-treinta de julio de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:
"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento Pedregal de la Montaña...; al respecto me permito hacer la entrega de la siguiente documentación:
 - 2 ejemplares de Plano General de áreas municipales...
 - 2 ejemplares de Plano Acercamiento de áreas municipales...
 - Oficio de Validación de Diseño de Pavimento de fecha 22 de junio de 2021 ..."

- En fecha 06-seis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:
"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento denominado Pedregal de la Montaña... bajo el expediente administrativo F-000043-21; al respecto me permito enviarles reporte de avance de las mejoras a realizar en la calle "Los Suarez":
 1. FASE I. Trabajos Preliminares – TERMINADA
En orden de recabar la información necesaria para la correcta ejecución de los trabajos...
 2. FASE II. Trabajos de Infraestructura – EN PROCESO
Así mismo se hace de su conocimiento que se tramito ante la Dirección de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, permiso por la ocupación de la vía publica en el área de terracería para los trabajos de canalización e introducción de tuberías para los servicios de agua potable, gas natural y electricidad....

- En fecha 10-diez de agosto de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:
"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento denominado Pedregal de la Montaña... bajo el expediente administrativo F-000043-21; al respecto me permito hacer la entrega del siguiente documento:
 - 2 ejemplares de Plano de Proyecto Pluvial..."

En fecha 24-veinticuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:



17798

7/20

ORIGINAL SEDU MONTERREY



"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento denominado Pedregal de la Montaña... bajo el expediente administrativo F-000043-21; al respecto me permito hacer la entrega del siguiente documento:

- *Escrito de fecha 23 de agosto de 2021, expedido por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, relativo al visto bueno del plano de señalamiento de la calle los Suarez...*
- *Plano de Señalamiento con sello de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad..."*

- En fecha 31-treinta y uno de agosto de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:
"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento denominado Pedregal de la Montaña...; al respecto me permito hacer la entrega del siguiente documento:

- *Solicitud de Tramite Proyecto Ejecutivo Urbanístico firmada en original...*
- *Solicitud de Tramite Autorización de Proyecto de Ventas.*
- *Poder Otorgado por Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, afirme Grupo Financiero (División Fiduciaria) a favor del Ing. Samuel Klein Marcuschamer...*
- *Poder Vali Asesores Inmobiliarios. Escritura Publica Numero 13,123....*
- *Programa y Presupuesto de Obra firmado en original...*

- En fecha 01-primer de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:
"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento denominado Pedregal de la Montaña...; al respecto me permito hacer la entrega del siguiente documento:

- *Identificación (IFE) C.P. Pablo Ramón Leal Ramirez*
- *Identificación (IFE) Lic. Aleida Cristina Salinas Esparza*
- *Cedula Arq. América Garcia Martínez...*

- En fecha 06-seis de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente:
"Con relación al trámite de solicitud de autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Proyecto de Ventas, relativo al Fraccionamiento denominado Pedregal de la Montaña...; al respecto me permito hacer la entrega del siguiente documento:

- *7 ejemplares de Plano Proyecto Ejecutivo Urbanístico...*
- *Oficio de Validación de Diseño de Pavimento, Certificación y copia de Cedula...*

VII. Es menester señalar en cuanto a las obligaciones establecidas dentro de la autorización otorgada dentro del expediente administrativo F-040/2020 de fecha 26-veintiseis de marzo de 2021-dos mil veintiuno relativo a la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, específicamente en el Sexto y Séptimo de los Acuerda que a continuación se indican: **"...SEXTO: Que habiendo examinado el oficio IMA-DIO/0379/2020 emitido por la Dirección de Ingeniería de Operaciones del Instituto de Movilidad y Accesibilidad, descrito en el Considerando VII del presente resolutivo, aportado por el propio promovente; esta Autoridad determina procedente requerir a la persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISION FIDUCIARIA), para que allegue la Factibilidad otorgada por la Autoridad Estatal en materia de Transporte Urbano, previo a la autorización de la etapa de Proyecto Ejecutivo. SEPTIMO: Se reitera a la persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISION FIDUCIARIA) FIDIDEICOMISO No.79753, la obligación de presentar la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la autorización de la etapa de Proyecto Ejecutivo."**

De acuerdo al párrafo que antecede el promovente presento escrito de fecha 20-veinte de julio de 2021-dos mil veintiunos, el cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio del presente...; y en relación al acuerdo de fecha 26 de marzo de*



2021(Instructivo de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la Autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes) ... Que, en relación a su solicitud manifestada en el acuerdo antes mencionado, específicamente Acuerdos: Quinto y Séptimo (páginas 28/31 y 29/31) por medio de los cuales requiere allegar la Factibilidad otorgada por la Autoridad Estatal en Materia de Transporte Urbano, así como presentar la Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica, emitida por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la autorización de la Etapa del Proyecto Ejecutivo.... Se anexa al presente la siguiente documentación:

- Oficio N° IMA-DG/06402/2021, de fecha 21-veintiuno de junio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por Instituto de Movilidad y Accesibilidad en relación a la Factibilidad del servicio de transporte público, con respecto al terreno identificado con los números de expedientes catastrales 51-015-047, 51-015-219 y 51-015-218, ubicado en el Municipio de Monterrey, denominado desarrollo Habitacional "Pedregal de la Montaña", localizado en la calle Camino a las Aguilar, EX comunidad la Estanzuela, Distrito Urbano el Uro dentro del cual se encuentran proyectados un total de 44 lotes de vivienda unifamiliar; en el que se indica lo siguiente: "Me permito infórmale, que de acuerdo al Dictamen emitido por el Comité Técnico, conforme al Artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León, mismo que se anexa a este escrito, se determina que ES POSITIVO la factibilidad de Servicio de Transporte Publico para el desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "Pedregal de la Montaña.
- Oficio N° DIE-472/2021, de fecha 07-siete de abril de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente; dentro del cual se señala que es FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Las Águilas, ubicado en camino a las Águilas 200 en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se destinará para uso habitacional; en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

Con el objeto de cumplir con los requisitos faltantes, dentro del expediente administrativo F-040/2020.

VIII. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico con la distribución del área siguiente:

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Área Total: | 31,562.64 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 51-015-218: | 5,289.480 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 51-015-219: | 13,703.090 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 51-015-047: | 11,972.75 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 52-007-765: | 597.320 | metros cuadrados |
| Área fuera de Aprobación: | 68.482 | metros cuadrados |
| Área Neta a Desarrollar: | 31,494.162 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 11,360.794 | metros cuadrados |
| Área de Transformadores: | 9.630 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 20,123.738 | |
| Derechos de Paso Pluvial y S.A.D.M.: | 368.804 | metros cuadrados |
| Área Municipal Total Cedida: | 3,093.946 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 16,660.988 | metros cuadrados |
| Área Habitacional: | 16,660.988 | metros cuadrados |
| Lotes Habitacionales: | 44 | metros cuadrados |
| Total de Lotes: | 44 | |

IX. Que se llevó a cabo una inspección en 19-diecinove de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó Preliminares: se han realizado algunos trabajos como desmonte, movimiento de tierra, vialidades en terracería y siguen trabajando en este punto, Terracerías en Vialidades: se observan las vialidades del proyecto aun sin terminar, Drenaje Sanitario: aún se encuentran incorporando ductos de

drenaje sanitario, Drenaje Pluvial: aún no se puede verificar el sistema de drenaje pluvial, Agua Potable: no cuenta con el servicio, Red de Gas Natural: aún no cuenta con el servicio, Pavimentación: no cuenta con pavimentación, Guarniciones: si se observan guarniciones en el sector, Red Eléctrica: no cuentan con el servicio aun, Alumbrado Público: con cuentan con la posteria del alumbrado público, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: a un no se habilitan las áreas municipales, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuentan con nomenclaturas, señalamiento vial y mobiliario urbano, Red de Telefonía y Televisión por cable: no cuentan con la red, Uso de suelo del Área Colindante: al norte con el Fraccionamiento La Herradura al sur Propiedad Privada, al este Quintas casa de campo y al oeste escuela y casas habitación unifamiliar; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): sin construcciones existentes; Colindancias del predio: al norte con el Fraccionamiento La Herradura al sur con Propiedad Privada, al este Quintas Casa de Campo y al Oeste Escuela y Casas Habitación Unifamiliar; Sección de Vialidades colindantes al Predio: al este con calle los Suarez; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se observa escurrimientos naturales ya fueron enductados; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): ya se realizaron los trabajos de desmonte y no se observa vegetación en el proyecto, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no cuenta con banquetas y rampas; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: no cuentan con la infraestructura troncal y de servicios básicos.

X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000067031 de fecha 03-tres de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$266,317.88 (DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 88/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$332,897.34 (TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 34/100 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 fecha 24 de abril del mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo Loen, en el Artículo 52-bis fracción V inciso c), número 1, letra B y C y fracción VIII, por los siguientes conceptos:

- Proyecto Ejecutivo Urbanístico por 16.660.988 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de \$332,583.67 (TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 67/100 M.N.), que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$128,281.04 (CIENTO VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 04/100 M.N.), (Lotes con superficie de 150.00 metros cuadrados hasta 300.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$204,302.63 (DOSCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS DOS PESOS 63/100 M.N.), (Lotes con superficie mayor de 300.00 metros cuadrados.)
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$313.67 (TRESCIENTOS TRECE PESOS 67/100 M.N.)

XI. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes

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

A C U E R D A :

PRIMERO: En los términos anteriores se **aprueba el Proyecto Ejecutivo Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DE LA MONTAÑA**; relativo a la superficie total solicitada de **31,562.64 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 04-





cuatro predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 11,972.75 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-047**, **2.** Lote con superficie de 5,289.480 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218**, **3.** Lote con superficie de 13,703.090 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-015-219** y **4.** Lote con superficie de 597.320 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **52-007-765**; colindante a Camino Las Águilas, a la calle los Suarez, al sur del Fraccionamiento Residencial y club de Golf la Herradura 3ª Etapa al poniente del Fraccionamiento La Joya Privada Residencial, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L., cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Área Total: | 31,562.64 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 51-015-218: | 5,289.480 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 51-015-219: | 13,703.090 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 51-015-047: | 11,972.75 | metros cuadrados |
| Exp. Catastral 52-007-765: | 597.320 | metros cuadrados |
| Área fuera de Apróbatión: | 68.482 | metros cuadrados |
| Área Neta a Desarrollar: | 31,494.162 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 11,360.794 | metros cuadrados |
| Área de Transformadores: | 9.630 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 20,123.738 | |
| Derechos de Paso Pluvial y S.A.D.M.: | 368.804 | metros cuadrados |
| Área Municipal Total Cedida: | 3,093.946 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 16,660.988 | metros cuadrados |
| Área Habitacional: | 16,660.988 | metros cuadrados |
| Lotes Habitacionales: | 44 | metros cuadrados |
| Total de Lotes: | 44 | |

En cumplimiento al artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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 las aprobaciones anteriores, en lo que se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: El desarrollador, (en este caso **BANCA AFIRME, S.A. INTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 79753, VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** en carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "B" dentro del Fideicomiso No. 79753 Y **LOS C.C. GERARDO JOSÉ CEBALLOS DUARTE; Y MARÍA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS**); están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica 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 08-ocho meses partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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° **137/21** de fecha 01-primero de junio de 2021-dos mil veintiuno (Privada Los Suarez c/c Circulo Mercantil alimentador al Fraccionamiento Pedregal de la Montaña) y N° **148/21**, de fecha 07-siete de junio de 2021-dos mil veintiuno.



Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 137/21 de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno (Privada Los Suarez c/c Círculo Mercantil) y N° 148/21, de fecha 07-siete de junio de 2021-dos mil veintiuno. 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° 177/2021, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 03-tres de junio de 2021-dos mil veintiuno, por un área vendible de 16,660.99 metros cuadrados correspondiente al área habitacional unifamiliar destinada para uso habitacional residencial (44 lotes), para el fraccionamiento denominado PEDEGAL DE LA MONTAÑA; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

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

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 06-seis de noviembre de 2020-dos mil veinte, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento PEDREGAL DE LA MONTAÑA; 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-039/2020, de fecha 19-diecinueve de abril de 2021-dos mil veintiuno, aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el convenio, de fecha 26-veintiseis de enero de 2021-dos mil veintiuno; 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-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU/H 123/21, de fecha 13-trece de agosto de 2021-dos mil veintiuno; en el cual se considera Factible, y se informa lo siguiente:

- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas dictadas por los asesores técnicos (Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez con cedula profesional No. 6412819 y el segundo realizado por Consultoría GeyCo y firmado por el Ing. Manuel Jezzini Gonzalez con cedula profesional No. 518012), esto con el fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia, se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.





- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales d en los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionar o particular.
- 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 o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

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

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

- **Mecánica de Suelos**, elaborado por Estudios y Control del Noreste, S.A DE C.V., signados por el Ing. Ernesto Monsiváis C., con Cédula Profesional N° 5204881, del cual presenta Carta Responsiva de fecha Abril 2021-dos mil veintiuno, mediante la cual manifiesta: *"Por medio de la presente, me hago Responsable del estudio de Mecánica de Suelos realizado en los puntos por ustedes señalados, en la obra identificada como Privada Las Águilas con nombre comercial Pedregal de la Montaña, predios con expediente catastral 51-015-218, 51-051-219 y 51-015-047, ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L..."*
- **Estudio Geotécnico**, elaborado por Estudios y Control del Noreste, S.A DE C.V., signados por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis con Cédula Profesional N° 6432771, del cual presenta Carta Responsiva de fecha Abril 2021-dos mil veintiuno, mediante la cual externa: *"Por medio de la presente, manifiesto a Usted, ser el responsable del Estudio Geotécnico realizado para la Construcción de las Vialidades del Proyecto Privada Las Águilas en los puntos por ustedes señalados, en la obra identificada como Privada Las Águilas con nombre comercial Pedregal de la Montaña, predios con expediente catastral 51-015-218, 51-051-219 y 51-015-047, localizado en el Municipio de Monterrey, N.L..."*
- **Diseño de Pavimento**, elaborado por el Ing. Ernesto Monsiváis C., con Cédula Profesional N° 5204881, del cual presenta Carta Responsiva de fecha abril 2021-dos mil veintiuno, mediante la cual manifiesta: *"Por medio de la presente, manifiesto a Usted, ser el Responsable del Diseño de Pavimento de las vialidades internas que forman parte del proyecto denominado como Fracc. Privada Las Águilas con nombre comercial Pedregal de la Montaña, predios con expediente catastral 51-015-218, 51-051-219 y 51-015-047, ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L..."*
- **Certificado N° L.C. 0001**, con vigencia: 07/10/2020 al 06/10/2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V.,



como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

- Certificado N° PRC 019, Renovación: 03, con vigencia: 2021-MAR-17 al 2024-MAR-16; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Ernesto Monsiváis Contreras, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
 - Vialidades Internas (Locales y Colectoras):
 - Carpeta asfáltica con espesor de 4.00 centímetros.
 - Base (caliza triturada) con espesor de 15.00 centímetros.
 - Sub-Rasante (Material de banco) con espesor de 20.00 centímetros.
 - Subyacente (Material de banco, natural con o sin mejorado con cal) de 20.00 centímetros
 - Desplante Terracería de cimentación o T.N.: Espesor indefinido

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 208 fracción VIII y 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
 - Ing. Sergio Rodrigo Varela Luna, acompañado del Certificado N° PRC 047, Renovación: 02, con vigencia: 16/05/2019 al 15/05/2022 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 del Diseño de Pavimentos de las vialidades del fraccionamiento Pedregal de la Montaña, de fecha 22-veintidos de junio de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente me permito comunicar a ustedes, la Validación Técnica del Diseño Pavimento de las Vialidades Internas del Fraccionamiento Pedregal de la Montaña, ubicado colindante a la carretera Antiguo camino a Santiago y camino a Las Águilas; municipio de Monterrey, Nuevo León. Una vez revisados los trabajos efectuados por el Profesional Responsable Ing. Ernesto Monsiváis Contreras PRC-019, por medio de la presente hacemos costar que los trabajos e informes efectuados en el diseño cumplen con lo estipulado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales."*

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$, con juntas de expansión @200cm, con perfil de arista boleada con acabado empastado y pulido.

Banquetas: 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 208 fracciones VII y XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: Presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/243/2021, de fecha 16-dieciseis de junio de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la revisión al*



proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento; PEDREGAL DE LA MONTAÑA, ubicado en la zona poniente (sic) del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: 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 y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° DIV/FRP/025/VI/2021, con fecha del 15-quince de junio de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."

Cordones y Banquetas: Presenta proyecto de cordones y banquetas, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Dirección de Servicios Técnicos de Servicios Públicos, según oficio N° DST/SSP/491/2021, con fecha del 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...me permito informar que se efectuó la inspección física del fraccionamiento denominado "PEDREGAL DE LA MONTAÑA" ubicado en la calle camino a las águilas ex comunidad la Estanzuela, Distrito Urbano el URO zona Sur Huajuco. Del municipio de Monterrey, en el cual se observó que cumple con las especificaciones que les fueron solicitadas para el inicio de obra de cordones y banquetas".

Pavimentos: Presenta proyecto de pavimentos, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Dirección de Vías Públicas de la Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° SIV-DVP-222/2021, con fecha del 20-veinte de julio de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del plano de pavimentación, así como la revisión del estudio de mecánica de suelos y el diseño de pavimentos, cumpliendo con la ley de pavimentación del estado de Nuevo León, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología de este Municipio".

Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/304/2021, con fecha 26-veintiseis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

Conforme a lo indicado en el Acuerdo Segundo Punto No. 2 Etapa: Proyecto Urbanístico, Numeral 4, se le indico lo siguiente: "Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos. A l respecto y conforme a lo indicado en el Estudio de Movilidad presentado, el desarrollador deberá llevar a cabo la pavimentación del Callejón de los Suarez, desde el acceso al proyecto hasta conectar con el Camino al Círculo Mercantil, así como la estación de marimbas para los pasos peatonales, líneas de separación del sentido de circulación, flechas direccionales, líneas de parada y franjas peatonales dándole continuidad a la banqueta, vialetas en el Callejón de los Suarez para visualizar mejor en horario nocturno, pintado de cordones en color amarillo tipo tránsito en lugares donde se prohíba el estacionamiento, complementado con una mejor iluminación sobre el camino de acceso. Estas obligaciones deberán estar resueltas previo a la etapa del Proyecto de Ventas")

En lo que respecta a la ruta de acceso que será utilizada para las obras de urbanización, deberá solicitar el permiso respectivo a la autoridad correspondiente. Así mismo, será obligación del desarrollador mantener en óptimas condiciones la superficie de rodamiento de las calles que sean utilizadas, tanto para las obras de urbanización como para el acceso al desarrollo de los futuros habitantes.

Así mismo se le deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

1. 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.



2. 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.
3. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de 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, Nuevo León.

Casetas de vigilancia: Ubicadas dentro de las áreas municipales identificadas como A.M. 2a y A.M.1; y deberán cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la inscripción de los planos autorizados al efecto, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, se tendrán por cedidas, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, cuya recepción se verificará una vez que se apruebe la Municipalización del fraccionamiento que nos ocupa, por constituir obra de urbanización; c) En las Casetas de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.**

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: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio N° IR21-159, con fecha del 28-veintiocho de abril de 2021-dos mil veintiuno.

Geología: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G109/2021, de fecha 12-doce de agosto de 2021-dos mil veintiuno, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio Geotécnico firmado por el ing. Norberto Sánchez Monsiváis con No. de Cedula Profesional: 6432771, se realizaron tres sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 1.00, m. de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los valores obtenidos de los ensayos realizados sobre los materiales muestreados, los cuales compondrán la cimentación, se consideran satisfactorios ya que presentan valores de CBR en sitio que cumplen con lo que marca la Ley de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- De acuerdo al Diseño de Pavimento Flexible firmado por el ing. Ernesto Monsiváis Contreras con No. de Cedula Profesional: 5204881, determina que la estructura de pavimento a construir está compuesta por: carpeta asfáltica: 4.00cm., base (caliza triturada): 15.00cm., subrasante (Material de banco): 20.0cm, subyacente Material de banco, natural con o sin mejorado con cal): 20.0cm, Desplante Terracería de cimentación o T.N.: Espesor indefinido.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría; mediante oficio N° 2639/21-DIEC/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser



considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

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

1. **En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:**
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) **La plantación de 31-treinta y un 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:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **31-treinta y un árboles nativos.**

2. **La plantación de 44-cuarenta y cuatro árboles nativos, uno por cada lote vendible los cuales deberán estar ya plantados al frente de cada lote vendible, al momento de su entrega lo mismo por cada vivienda nueva o por cada departamento nuevo; 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.**
3. **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**
4. Deberá 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,**

17/20



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.

C U A R T O: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por el Fraccionador, en este caso **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No.79753** mediante los C.C. Ing. Samuel Klein Marcuschamer y el C. Pablo Ramón Leal Ramírez en su carácter de Apoderados legales, este último y la C. Aleida Cristina Salinas Esparza como Apoderados Legales de la persona moral denominada **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** en carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "B" dentro del Fideicomiso No. 79753 y los C.C. **GERARDO JOSE CEBALLOS DUARTE Y MARIA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS** representados por el C. Alejandro Randolph Probert Canseco Apoderado Legal de la persona moral denominada **PC CAD, S.A. DE C.V.**; y la Arq. América García Martínez, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 2264283; y de conformidad con lo solicitado por las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No.79753, VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** y los C.C. **GERARDO JOSE CEBALLOS DUARTE Y MARIA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS**; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 08-ocho meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en los artículos 208 fracción XIV y 277 de la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Q U I N T O: 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.

S E X T O: 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.

S E P T I M O: Se hace del conocimiento a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No.79753, VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** en carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "B" dentro del Fideicomiso No. 79753 y los C.C. **GERARDO JOSE CEBALLOS DUARTE Y MARIA ALICIA DE ISLA VELAZQUEZ DE CEBALLOS**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que para dar cumplimiento al Artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio) para el trámite de Autorización de Ventas, ya que se trata de un requisito para la etapa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 269 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.





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

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

DECIMO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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.

UNDECIMO: El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 270 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DUODECIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 287 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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 y IV inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano para del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOTERCERO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

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 Blanca Iris Aguilar Esquivel siendo las 16:55 horas del día 13 del mes de septiembre del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

FIRMA Allen

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Blanca Iris Aguilar E.

FIRMA 