



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Oficio No. 20358/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo: F-034/2021  
Asunto: Plano de Rasantes

## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 70294**

Zaragoza N° 1000, Col. Centro  
Monterrey, N.L.  
Presente. -

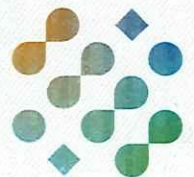
**Dentro del Expediente Administrativo número F-034/2021 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:**

Monterrey, Nuevo León, al día 01-primer del mes de noviembre de 2022-dos mil veintidós. -----  
**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-034/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de abril de 2021-dos mil veintiuno, presentada por el C. Lic. [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 70294**; respecto de la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial (comercio básico condicionado) de Urbanización Inmediata, denominado **VALTIA** (antes VITANA /antes ALTANA); relativo a la superficie solicitada de **130,867.801 metros cuadrados**, la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 912,281.992 metros cuadrados, del predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015**, colindante al sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín 2º Sector, 6ª Etapa, al Sureste del Fraccionamiento Cumbres Allegro y a la Av. Cumbres San Agustín, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y

## RESULTANDO

**PRIMERO.** El promovente en fecha veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021), presentó escrito a través del cual solicita la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial (comercio básico condicionado) de Urbanización Inmediata, denominado **VALTIA** (antes VITANA /antes ALTANA); relativo a la superficie solicitada de **130,867.801 metros cuadrados**, la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 912,281.992 metros cuadrados, del predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015**, colindante al sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín 2º Sector, 6ª Etapa, al Sureste del Fraccionamiento Cumbres Allegro y a la Av. Cumbres San Agustín, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, misma que integró el expediente administrativo número **F-034/2021**.

**SEGUNDO.** Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, esta Secretaría ha otorgado las siguientes autorizaciones:





- a) En fecha 02-dos de octubre de 2008-dos mil ocho, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **FYL-111/2008**, bajo el oficio N° 3090/2008/SEDUE, informó que es factible desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional de urbanización inmediata, el cual se denominará Cumbres San Agustín 3º sector, fijando los lineamientos generales de diseño urbano, respecto de una superficie de 1,281,702.67 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral 81-000-005 y 81-000-015.
- b) En fecha 27-veintisiete de febrero de 2009-dos mil nueve, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **PU-133/2008**, bajo el oficio N° 694/2009/SEDUE aprobó el Proyecto Urbanístico para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3er SECTOR; relativo a la superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área Polígono (81-000-015):	919,688.59	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	1,281,702.67	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	1,114,212.17	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>167,490.50</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	102,258.91	metros cuadrados
Área Urbanizable:	65,231.59	metros cuadrados
Área Municipal:	11,507.48	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	520.73	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	11,510.34	metros cuadrados
Área Vendible:	41,693.04	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,693.04	metros cuadrados
No. Lotes Habitacionales:	295	
<b>Total de Lotes:</b>	<b>295</b>	

- c) En fecha 27-veintisiete de febrero de 2009-dos mil nueve, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **V-229/2008**, bajo el oficio N° 691/2009/SEDUE otorgó la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 209-doscientos nueve lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN SEGUNDO SECTOR SEXTA ETAPA, relativo a una superficie neta a desarrollar de 64,331.89 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 150,748.29 metros cuadrados, predio identificado bajo expediente catastral 81-000-075; quedando con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>64,331.89</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Área Vial:	22,839.12	metros cuadrados
Área Urbanizable:	41,492.77	metros cuadrados
Área Municipal:	10,203.97	metros cuadrados
Derechos de Paso Agua y Drenaje:	147.58	metros cuadrados
Derecho de Paso Peatonal:	280.00	metros cuadrados





Transformadores C.F.E.:	17.71	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	2,600.60	metros cuadrados
Área Vendible:	28,242.91	metros cuadrados
Área Habitacional:	28,242.91	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	209	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>209</b>	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 30-treinta de septiembre del 2009-dos mil nueve, bajo el No. 880, (Volumen: 174, Libro: 152, Sección: Fracc Mty; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- d) En fecha 18-dieciocho de mayo de 2009-dos mil nueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **RAS-046/2009**, bajo el oficio N° 1238/2009/SEDUE aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN TERCER SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie de Área Vial de 102,258.91 metros cuadrados.
- e) En fecha 23-veintitrés de diciembre de 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo No. **MUYPE-265/2009**, mediante acuerdo contenido en el oficio No. DTF-004/2009, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, y además, otorgó la autorización del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 294-doscientos noventa y cuatro lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área Polígono (81-000-015):	919,688.59	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	1,281,702.67	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	1,114,212.17	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>167,490.50</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	101,814.99	metros cuadrados
Área Urbanizable:	65,675.51	metros cuadrados
Área Municipal:	11,426.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Peatonales:	442.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	414.12	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	11,877.47	metros cuadrados
Área Vendible:	41,515.60	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,515.60	metros cuadrados
Total Lotes Habitacionales	294	
<b>Total de Lotes:</b>	<b>294</b>	





En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del comercio, en fecha 27-veintisiete de enero del 2010-dos mil diez, bajo el No. 198, Volumen: 123, Libro: 8, Sección: IV Resolutivo y Convenios Diversos; así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

- f) En fecha 30-treinta de diciembre de 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo No. **V-266/2009**, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 242/SEDUE/2009, autorizó para que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 294-doscientos noventa y cuatro lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 93,143.75 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 362,014.08 metros cuadrados, predio identificado bajo expediente catastral 81-000-005; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	93,143.75	metros cuadrados
Área Fuera de Tramite 1-A:	268,870.33	metros cuadrados
Área Vial:	36,207.08	metros cuadrados
Área Urbanizable:	56,936.67	metros cuadrados
Área Municipal:	11,426.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Peatonales:	442.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	441.12	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	3,111.63	metros cuadrados
Área Vendible:	41,515.60	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,515.60	metros cuadrados
No. Lotes Habitacionales:	294	
<b>No. Total de Lotes:</b>	<b>294</b>	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 29-veintinueve de septiembre del 2010-dos mil diez, bajo el No. 904, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- g) En fecha 01-primer día del mes de febrero del 2011-dos mil once, bajo el expediente administrativo No. **S-010/2011**, de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2011-dos mil once, aprobó la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 268,870.33 metros cuadrados (Área Fuera de Trámite-1A), identificado bajo el expediente catastral número 81-000-005 para quedar como sigue:

Polígono 1Ac:	267,800.35	metros cuadrados
Polígono 1B:	1,069.98	metros cuadrados





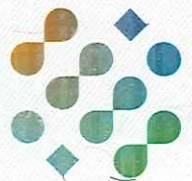
Polígono Total:	268,870.33	metros cuadrados
-----------------	------------	------------------

Cuyo plano quedó inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado Nuevo León (antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio) bajo el No. 2936, Volumen: 105, Libro: 59, Sección: Auxiliar, Unidad: Monterrey N.L., en fecha 30-treinta de junio del 2011-dos mil once.

- h) En fecha 27-veintisiete de mayo de 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo **No. F-016/2013**, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 459/2013/DIFR/SEDUE, autorizó para que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual constará de 208-doscientos ocho lotes habitacionales unifamiliares y 01-un lote comercial, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN PRIVADA ITALIANA Y PRIVADA FRANCESA; relativo a la superficie solicitada de 71,859.370 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 02-dos predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono B1: con superficie de 71,307.77 metros cuadrados (la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 267,800.35 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; 2.- Área Fuera de Trámite (futura área vial) con superficie de 551.60 metros cuadrados, (la cual se tomará una superficie de 539.97 metros cuadrados para área vial y 11.63 metros cuadrados dentro del área vendible; dicha área se encuentra ubicada dentro del fraccionamiento Cumbres San Agustín 2° Sector 6° Etapa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el No. 880, Volumen: 174, Libro: 152, Sección: Fraccionamientos Monterrey; de fecha 20-veinte de septiembre del 2009-dos mil nueve), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-075 cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguientes:

Área a Desarrollar:	71,859.370	metros cuadrados
Área Vial:	29,194.577	metros cuadrados
Área Urbanizable:	42,664.793	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Pluvial:	1,413.544	metros cuadrados
Área Municipal Total:	5,822.060	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto (Fracc. Cumbres San Agustín Priv. Italiana y Priv. Francesa):	3,712.205	metros cuadrados
Área Municipal excedente para esta Etapa (Cumbres San Agustín 3° Sector):	2,109.855	metros cuadrados
Área Vendible:	37,539.044	metros cuadrados
Área Habitacional:	31,943.294	metros cuadrados
Área Comercial:	5,595.750	metros cuadrados
<b>No. Total de Lotes:</b>	<b>209</b>	
No. Lotes Habitacionales:	208	
No. Lotes Comerciales:	001	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 29-veintinueve de octubre del 2013-dos mil trece, bajo el





No. 970, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- i) En fecha 27-veintisiete de enero de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo No. F-064/2014, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 1064/2015/DIFR/SEDUE, aprueba el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 196,683.360 metros cuadrados, cuyo cuadro de áreas quedo de la siguiente manera:

<b>Área Total Solicitada:</b>	<b>196,683.360</b>	<b>metros cuadrados</b>
Av. Cumbres de San Agustín incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Polígono 1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>175,266.699</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	41,943.258	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,323.441	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	21,091.247	metros cuadrados
Área Vendible:	111,864.949	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	46,746.900	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,454.194	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
<b>No. Total de Lotes:</b>	<b>461</b>	<b>Lotes</b>
Lotes Habitacionales:	459	Lote
Lotes Comerciales:	001	Lote
Lotes Multifamiliares:	001	Lote
<b>No. Total de Viviendas:</b>	<b>926</b>	<b>Viviendas</b>
No. de Viviendas Unifamiliares	459	Viviendas
No. de Viviendas Multifamiliares:	467	Viviendas

- j) En fecha 26-veintiséis de marzo de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-006/2015, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1371/2014/DIFR/SEDUE, de aprobó el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar - Multifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie neta a desarrollar de 175,266.699 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una superficie de área vial de 41,943.258 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005.
- k) En fecha 28-veintiocho de octubre de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-088/2015, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1936/2015/DIFR/SEDUE, aprobó la





Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en reducir el área vendible y municipal e incrementar el área vial por la ubicación de transformadores; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 175,266.699 metros cuadrados, la cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>175,266.699</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	41,988.63	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,278.07	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	21,079.996	metros cuadrados
Área Vendible:	111,830.817	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	46,746.900	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>461</b>	
N° Lotes Habitacionales:	459	
N° Lotes Comerciales:	001	
N° Lotes Multifamiliares:	001	
<b>N° Total de Viviendas:</b>	<b>926</b>	
N° de Viviendas Unifamiliares:	459	
N° de Viviendas Multifamiliares:	467	

- l) En fecha 04-cuatro de febrero del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo No. F-111/2015, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 520/SEDUE/2016, aprueba el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1° ETAPA; relativo a la superficie solicitada de 119,626.150 metros cuadrados, (polígono derivado de la superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados), cuyo cuadro de áreas quedo de la siguiente manera:

Área Total solicitada (1Ae):	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite Pol.-2 A (Etapa 2):	54,976.694	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (CO-1):	663.855	metros cuadrados





<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>119,626.150</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	41,988.641	metros cuadrados
Área Urbanizable:	77,637.509	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	12,850.202	metros cuadrados
Área Vendible:	64,420.062	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	459	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>459</b>	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 17-diecisiete de febrero del 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 646, Volumen: 137, Libro: 26, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos; así mismo se autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

- m) En fecha 11-once de marzo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo No. F-134/2015, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 926/SEDUE/2016, otorgó la Autorización de Ventas de los lotes de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1° ETAPA SECCION "A", el cual constará de 227-doscientos veintisiete lotes habitacionales unifamiliares; relativo a la superficie solicitada de 72,246.028 metros cuadrados, la cual forma parte de un predio con superficie de 196,683.36 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

<b>Área Total solicitada (1 Ae):</b>	<b>196,683.360</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área fuera de tramite POL-02:	124,437.332	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar (P-01):</b>	<b>72,246.028</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	31,929.789	metros cuadrados
Área Urbanizable:	40,316.239	metros cuadrados
Área Derechos de paso pluvial:	1,983.026	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,350.364	metros cuadrados
Área Vendible:	31,982.849	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	31,982.849	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	227	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>227</b>	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 22 Volumen: 176, Libro: 2, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.





n) En fecha 17-diecisiete de julio del 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo N° F-008/2017, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 5776/2017/DIFR/SEDUE, otorgó la Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1ª ETAPA SECCION B**, el cual constara de 232-doscientos treinta y dos lotes habitacionales unifamiliares, para una superficie solicitada de **67,562.475 metros cuadrados**, correspondiente a una mayor extensión de **124,437.332 metros cuadrados**, quedando con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área de Polígono Total:</b>	<b>124,437.332</b>	<b>metros cuadrados</b>
Fuera de tramite:		
Polígono (P-02):	56,211.00	metros cuadrados
Polígono Fuera de Tramite (1 COM):	663.857	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar (P-03):</b>	<b>67,562.475</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	26,439.479	metros cuadrados
Área Urbanizable:	41,122.996	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	2,185.945	metros cuadrados
Áreas Municipal en Proyecto:	6,499.838	metros cuadrados
Área Municipal - 4a-	4,601.048	metros cuadrados
Área Municipal - 4b-	1,898.790	metros cuadrados
Área Vendible Total:	32,437.213	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	32,437.213	metros cuadrados
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	232	lotes
Total de Lotes:	232	lotes
Área Municipal -4a-	4,601.048	metros cuadrados
Área Municipal -4b-	1,898.790	metros cuadrados
Área Municipal -AM-1-	913.279	metros cuadrados
Área Municipal cedida en csa 4° Sec, 1era Etapa, Sec A, para utilizar en este Sector		
Área Municipal Total:	7,413.117	metros cuadrados

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 07-siete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, bajo el No. 9, Volumen: 178, Libro: 2, Sección: Fraccionamientos; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

o) En fecha 02-dos de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo F-009/2017, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 6831/SEDUE/2017, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de urbanización inmediata denominado **CUMBRES SAN AGUSTÍN 4º SECTOR 1º ETAPA SECCIÓN "A"**, relativo a la superficie de 72,909.883 metros cuadrados, que se desprende de una





superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-005, quedando con la siguiente distribución de áreas:

Área Total Solicitada:	196,683.360	metros cuadrados
Cumbres San Agustín 4º Sector: 1er Etapa Sección "B" CSA 4-1b:	67,562.475	metros cuadrados
Área Fuera de Tramite Polígono (P-02-A):	56,211.00	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar (P-01):</b>	<b>72,909.883</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	31,929.789	metros cuadrados
Área Urbanizable:	40,980.094	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,983.026	metros cuadrados
Áreas Municipal Total:	6,350.364	metros cuadrados
Área Vendible:	32,646.704	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	31,982.849	metros cuadrados
Área Vendible Comercial:	663.855	metros cuadrados
Lotes Comerciales:	001	
Lotes Habitacionales Unifamiliares	227	
Total de Lotes	228	

- p) En fecha 16-dieciséis de mayo del 2019-dos mil diecinueve, bajo el expediente administrativo F-050/2018, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 10486/SEDUE/2019, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en disminuir el número de viviendas autorizado en el lote multifamiliar, el aumento de la superficie de área vendible y el ajuste del área municipal requerida; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTÍN 4º SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 175,266.699 metros cuadrados, la cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-005; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total:</b>	<b>196,683.360</b>	<b>metros cuadrados</b>
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>175,266.699</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	41,977.390	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,289.309	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	12,850.203	metros cuadrados
Área Vendible:	120,060.611	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	54,976.694	metros cuadrados
Área Unifamiliar:	64,420.062	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
<b>Total de Lotes:</b>	<b>461 Lotes</b>	





Gobierno de  
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Oficio No. 20358/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo: F-034/2021  
Asunto: **Plano de Rasantes**

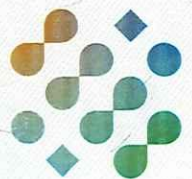
Lotes Habitacionales:	459 Lotes	
Lotes Comerciales:	1 Lote	
Lotes Multifamiliares:	1 Lote	
<b>Total de Viviendas:</b>	<b>884 Viv</b>	
N° de Viviendas Unifamiliares:	459 Viv	
N° de Viviendas Multifamiliares:	425 Viv	

q) En fecha 02-dos de mayo de 2022-dos mil veintidós, mediante resolución contenida bajo el oficio número 18634/SEDUSO/2022 emitida dentro del expediente administrativo F-044/2020 se aprobó el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, (comercio básico condicionado) de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VALTIA**; relativo a la superficie solicitada de **130,867.801 metros cuadrados**, la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de **912,281.992 metros cuadrados** del predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Polígono general 2ª (81-000-015):</b>	<b>912,281.992</b>	<b>metros cuadrado</b>
Tramo de Av. Cumbres San Agustín (Incluida en proy. Ejecutivo de Cumbres San Agustín 3º Sector No. de Expediente MUYPE-265/2009:	<b>48,314.411</b>	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 1,2,3,4,5,6 y 7:	<b>729,113.471</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Afectación CFE:	3,986.309	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>130,867.801</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	70,316.289	metros cuadrados
Área Urbanizable:	60,551.512	metros cuadrados
Derecho de Paso ADM:	770.823	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	2,076.290	metros cuadrados
Área Municipal:	18,352.222	metros cuadrados
Área Municipal contable	13,887.565	metros cuadrados
Área Municipal a ceder (menor a 1,000m2)	4,464.657	metros cuadrados
Área Vendible:	39,352.177	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	37,842.721	metros cuadrados
Área Vendible Comercial:	1,509.456	metros cuadrados
Total de Lotes:	222	Lotes
Lotes Habitacionales:	220	Lotes
Lotes Comerciales	2	Lotes
Total de Viviendas	220	Viviendas
<b>No. de Viviendas Unifamiliares:</b>	<b>220</b>	<b>Viviendas</b>

**TERCERO.** El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. Arq. [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA**





ELIMINADO: 1.Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Oficio No. 20358/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo: F-034/2021  
Asunto: **Plano de Rasantes**

**MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 70294**, esta última en carácter de propietaria y Arc [REDACTED]

2. Copia simple de la Escritura número 16,675-dieciséis mil seiscientos sesenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, titular de la Notaría Pública número 33-treinta y tres, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el número 2903, folio 249, volumen 426, en fecha 21-veintiuno de febrero de 1995-mil novecientos noventa y cinco.
3. Escritura Pública Número 23,317-veintitrés mil trescientos diecisiete, de fecha 04-cuatro de diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4563, volumen 294, Libro 183, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 01-primer de junio de 2016-dos mil dieciséis.
4. Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 20-veinte de agosto de 2020-dos mil veinte ante la fe del Licenciado Enrique Juan Kuri Gallardo, Notario Público Titular Número 84-ochenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 084/66,473/20-cero ochenta y cuatro diagonal sesenta y seis mil cuatrocientos setenta y tres diagonal veinte, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3,414, Volumen: 123, Libro: 69 Sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 2020-dos mil veinte.
5. Escritura Pública Número 42,700-cuarenta y dos mil setecientos, de fecha 13-trece de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, que contiene Poder Especial para Actos de Administración otorgados por la persona moral denominada Banca Afirme , S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria, Fideicomiso No. 70294, a favor de los C. C. [REDACTED] y otros. Anexan copia simple de la identificación oficial de los C. C. [REDACTED]
6. Copia simple del recibo con folio 341C-248 de fecha 04-cuatro de febrero del año en curso, con el cual acreditan que el predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-015 se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
7. Copia simple del Oficio No. **139.04.1.-453(21)** de fecha 10 de agosto del 2021, emitido por la Secretaria de Medio Ambiente y Recurso Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León,





mediante el cual autoriza el cambio de uso de suelo en una superficie de 12.209887 hectáreas de manera condicionada en los términos que en el mismo se establecen.

Vistos los planos presentados, los dictámenes técnicos, y demás constancias que obran en el expediente, y

### CONSIDERANDO

- I. Que 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 fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo Octavo** de los Transitorios de **Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables.
- II. Que esta Secretaría es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, fracción VI, 3, 7, 8, 9, inciso B), fracciones I y II, 12, fracciones I, XXI y XXIX, 13, 142, 143, fracción II, 144 bis, fracción I, segundo párrafo, 148, fracción I, 150, fracciones del I al V, 151 fracciones I, II y III, 218 Fracción IV, 227, 241, fracción IV, 242, fracción II, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, y LII, 101, fracciones IV y XIV, y 102, fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.
- III. De conformidad con la autorización descrita en el inciso q) del Resultando Segundo de la presente resolución, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:
  1. **ZONIFICACION:** La Porción del predio que nos ocupa, se ubica en una zona clasificada como **Habitacional Multifamiliar (HM)**, y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, el cual resulta aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo Octavo** de los Transitorios de **Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y de acuerdo a lo que se indica en la tabla de Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo del plan citado, el uso Comercial está condicionado, por lo que el uso Habitacional Unifamiliar y Comercial (comercio básico condicionado) solicitado se estima permitido.
  2. **DENSIDAD:** La Porción del predio que nos ocupa, se ubica al sur de la Av. Paseo de los Leones hasta colindar a norte de la av. Puerta del Sol, y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, el cual resulta aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo Octavo** de los Transitorios de **Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo**





**Urbano del Estado de Nuevo León**, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, en su plano de densidades indica una Densidad Media de tipo **D-6** donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; siendo una superficie a desarrollar de **13.0867 hectáreas** por lo que permite un máximo de 732 viviendas, el proyecto presenta 220 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

3. **ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establecen los artículos 150, fracción V, y 151 fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, 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. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente.

En el presente caso el proyecto presenta una superficie total de 18,352.222 metros cuadrados como áreas de cesión municipal, sin embargo **se requiere un área municipal de 6,538.924 metros cuadrados;** equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 37,842.721 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 6,433.263 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (220 viviendas, siendo un área municipal requerida de 4,840.00 metros cuadrados); más 105.661 metros cuadrados equivalente al 7% del área vendible correspondiente al área de Comercio (comercio básico condicionado) de 1,509.456 metros cuadrados; así mismo cumple en ceder para el presente desarrollo el área municipal identificada como **AM-07 con superficie de 4,939.698 m<sup>2</sup>** y el área municipal identificada como **AM-05 con superficie de 1,761.397 m<sup>2</sup>**, dando un **total de 6,701.095 m<sup>2</sup> por lo que cumple con la normatividad**, las áreas municipales identificadas como **AMX-07** con superficie de 276.065 m<sup>2</sup> y **AMX-08** con superficie de 188.318 m<sup>2</sup>, pertenecen al fraccionamiento como áreas excedentes. Así mismo el resto de las áreas municipales no se consideran como parte del cálculo del cumplimiento, en tanto no se presente un proyecto al cual se encuentren asociadas. 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 los artículos 150, fracción V, y 151 fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- IV. En relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de Uso de Suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, Oficio No. **139.04.1.-453(21)** de fecha 10 de agosto del 2021, emitido por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León,





mediante el cual autoriza el cambio de uso de suelo en una superficie de 12.209887 hectáreas de manera condicionada en los términos que en el mismo se establecen.

Cabe hacer mención que al respecto y mediante escrito presentado en fecha 07-siete de octubre del año en curso, el promovente manifiesta lo siguiente: *"...me permito mencionar sobre el estudio Técnico Justificativo presentado, el cual menciona la superficie que nos ocupa para cambio de uso de suelo en terrenos forestales de 122,098.87 m<sup>2</sup>, por ser la que actualmente cuenta con vegetación de matorral submontano asociado a vegetación secundaria, esto se debe a que existen algunas áreas ya impactadas con caminos existentes, lo cual se puede apreciar en la hoja anexa que muestra ubicación del Proyecto y foto de áreas impactadas, contenida dentro del estudio de Cambio de Uso de Suelo (CUS) elaborado por GEMA S.C. GESTION ESTRATÉGICA Y MANEJO AMBIENTAL S.C. presentado ante la DELEGACIÓN FEDERAL DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DE NUEVO LEÓN."*

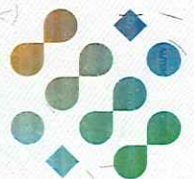
- V. De acuerdo a Lineamientos Ecológicos emitidos por esta Secretaría en fecha 28-veitiocho de junio del presente año mediante oficio No. 2038/21-DGDV-SEDUSO, se le señalo al promovente lo siguiente:

*"...Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa vegetal, la cantidad de 3,831-tres mil ochocientos treinta y un árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Hierba del Potro, Ébano, Anacua, Palo Blanco y Anacahuíta. Deberán ser de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal..."*

Ahora bien, la Dirección de Eficiencia Energética, Adscrita a ésta Secretaría, emitió oficio número **2749/22-DGDV-SEDUSO**, en fecha 13 de agosto del 2022, en respuesta a escrito por parte del promovente, de fecha 05 de agosto del 2022, donde se señala los siguientes Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes:

*"...Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **130,867.801 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** es de **70,316.289 metros cuadrados**, y que la dirección señalada corresponde a predio de topografía irregular pendiente ascendente, donde se presenta severo impacto debido a obras de urbanización anteriores, el predio presenta vegetación de la región y especies de matorral medio y como arbolado más de 288-doscientos ochenta y ocho individuos de especies como palma yuca, encino, hierba del potro, retama, tenaza, chapote, anacahuíta, anacua y gavia con diámetros de 9 a 36 centímetros, dicho arbolado se ubica aleatoriamente en predio, de los cuales según escrito presentado por el promovente y recibido en esta Dirección el 05 de agosto del 2022, donde informan que referente al arbolado existente en el predio se van a conservar 195, se van a trasplantar 16 y se van a derribar 77 árboles por las obras de desmonte, la zona se encuentra parcialmente urbanizada.*

***Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercebe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de***





**Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:**

**Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 70,316.289 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

- 1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
- 2. Deberá conservar más de 195-ciento noventa y cinco individuos de especies como palma yuca, encino, hierba del potro, retama, tenaza, chapote, anacahuíta, anacua y gavia, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.**
- 3. Deberá TRANSPLANTAR 13-trece palmas yucas y 03-tres encinos que se encuentran en el predio y que interfieren con el proyecto del área vial, debiendo indicar a esta Dirección la ubicación final de la especie, así mismo deberá garantizar su calidad fitosanitaria para su preservación, en caso de ser omisos a este lineamiento esta Dirección tiene a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.**
- 4. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 77-setenta y siete individuos de especies como palma yuca, encino, hierba del potro, retama, tenaza, chapote, anacahuíta, anacua y gavia, la cantidad de 2,594-dos mil quinientos noventa y cuatro árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Hierba del potro, Ébano, Anacua, Palo Blanco y Anacahuíta. Deberán ser de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.**
- 5. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.**
- 6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.**
- 7. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.**
- 8. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente..."**

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura número D 12936 expedida por VIVERO EL ESCORIAL, S.A. DE C.V., de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2022-dos mil veintidós, por la cantidad de \$4,669,200.00 (CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.). a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 2749/22-DGDV-SEDUSO, que fuera descrito en el punto 4 que antecede, así mismo se anexa copia del recibo

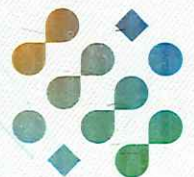




oficial N° 3170000028225, de fecha 05-cinco de octubre de 2022-dos mil veintidós por la cantidad de \$249,594.68 (DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 68/100 M.N.). a fin de acreditar haber cumplido con el costo por mano de obra señalada en oficio número 2749/22-DGDV-SEDUSO, que fuera descrito en el punto 5 que antecede.

Además, el promovente deberá de cumplir con las obligaciones que establezca la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

- VI. Que en fecha en fecha 18-dieciocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto a las Preliminares: aun no comienzan con los trabajos el predio se encuentra en breña, Terracerías en Vialidades: aun no comienzan con los trabajos; Drenaje Sanitario: aun no comienzan con los trabajos; Drenaje Pluvial: aún no han comenzado con los trabajos ., Agua Potable: aún no han comenzado con los trabajos, Gas Natural: aún no han comenzado con los trabajos ; Pavimentación: aun no comienzan con los trabajos; Guarniciones: aún no han comenzado los trabajos; Red Eléctrica: aún no han comenzado con los trabajos; Alumbrado Público: aún no han comenzado con los trabajos; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no han comenzado con los trabajos; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no han comenzado con los trabajos; Red de Telefonía y Televisión por cable: aún no han comenzado con los trabajos; Usos de Suelo del Área Colindante: al poniente con fracc. Cumbres Allegro, norte, sur y este predios baldíos; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): aun no cuentan con construcciones en el predio; Colindancias del Predio: al poniente con fracc. Cumbres Allegro, norte, sur y este predios baldíos; Sección de Vialidades colindantes al Predio: aún no se pueden verificar vialidades colindantes; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observa un escurrimiento naturales y/o arroyo que atraviesa el predio de sur a norte ; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): la vegetación es nativa de la zona arbustos en general; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aun no cuentan con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas; infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aún no han comenzado con los trabajos.
- VII. Que el presente tramite se está solicitando las autorizaciones del Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, (comercio básico condicionado) de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VALTIA**; relativo a la superficie solicitada de **130,867.801 metros cuadrados**, , la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 912,281.992 metros cuadrados del predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015**, con una superficie vial de 70,316.289 metros cuadrados.
- VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3170000028532**, de fecha 31-treinta y uno de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$336.77 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 77/100 M.N.)**; correspondiente al pago de derechos que





establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción VIII, por concepto de Plano de Rasantes.

- IX.** Que en el presente caso, el Plano de Rasantes contiene los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona y es para los únicos efectos de que se definan los trazos y achuras de las vías públicas, iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos, las características para su introducción y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Plano de Rasantes en cuestión.

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

**A C U E R D A:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial, (comercio básico condicionado) de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VALTIA** relativo a la superficie solicitada de **130,867.801 metros cuadrados**, la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 912,281.992 metros cuadrados del predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015** colindante al sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín 2º Sector 6ª Etapa, al Sureste del Fraccionamiento Cumbres Allegro y a la Av. Cumbres San Agustín, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L; cuyo proyecto contiene una superficie vial de 70,316.289 metros cuadrados.

**SEGUNDO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuesta en las aprobaciones anteriores, en lo que se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** Además, el desarrollador en este caso, la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 70294**, a través de sus apoderados legales deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. VIALIDAD MAESTRA: LINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/127/2022** de fecha 20-veinte de junio de 2022-dos mil veintidós emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, adscrita a esta Secretaría informa lo siguiente:

*"Una vez revisado el proyecto, se observa que cumple con las recomendaciones en lo que respecta a las pendientes máximas permitidas, conforme lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey y que dice lo siguiente:*





*"la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento."*

*Por lo tanto, se otorga el Visto Bueno de Vialidad, al Proyecto de Rasantes del Fracc. Valtia..."*

Así mismo en el acuerdo contenido en el Oficio N° 18634/ SEDUSO/2022 de fecha 02-dos de mayo del 2022-dos mil veintidós, bajo el expediente administrativo N° F-044/2020, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, aprobó el Proyecto Urbanístico y se señalaron los siguientes lineamientos a cumplir:

1. Deberá coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona. Respecto a este punto y conforme a lo señalado en el Estudio de Movilidad, será necesario la instalación de dispositivos semafóricos en la intersección de las avenidas Paseo de los Leones y Cumbres de San Agustín, por lo cual deberá presentar el proyecto correspondiente ante dicha dependencia para obtener su autorización y posterior instalación y habilitación. Esta obligación deberá estar resuelta previo a la etapa del Proyecto de Ventas o en su defecto cuando así lo requiera la Dirección General de Movilidad y Espacio Público. Cabe señalar que los semáforos, señalamiento vial horizontal y vertical, así como toda la infraestructura y demás dispositivos necesarios deberán ser suministrada por el desarrollador.
2. 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.
3. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

Así mismo, de acuerdo al artículo 144 BIS, fracción II, inciso a), segundo párrafo, de Ley de de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León señala "Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción;" y en el inciso c) del artículo en comento señala "c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones", por lo que en la etapa de proyecto ejecutivo deberá contar con la revisión y autorización por parte de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía de Monterrey y la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey o quienes la sustituyan.





2. **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPT/H057/2022**, de fecha 21 de junio de 2022-dos mil veintidós, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

- 1) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en la opinión técnica emitida por esta dirección mediante No. de Oficio: DPTDU/H199/2021, de fecha 17 de diciembre del 2021, que no hayan sido efectuadas.
- 2) 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.
- 3) Cabe mencionar que deberá contemplar al manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración. 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.
- 4) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de 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 fraccionador o particular.
- 5) 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 al respecto 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.
- 6) Deberá marcarse al desarrollador, la obligación 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 presentado en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

Por lo que en la etapa de **Proyecto ejecutivo deberán presentar el proyecto integral de manejo de aguas pluviales** para su evaluación como parte del proceso de autorización del Proyecto ejecutivo del fraccionamiento de conformidad con la normativa de construcción vigente, debidamente revisados y avalados por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría y por la Secretaría de Infraestructura Sostenible, o las dependencias que las sustituyan. **Se deberán considerar como obras de mitigación en el tema Pluvial la construcción de sistemas de amortiguamiento pluvial con vertedor que permita regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales, que permita la captación, manejo y uso adecuado de agua pluvial y a su vez disminuir el riesgo de inundación y por ende la vulnerabilidad que se presenta en los centros urbanos aledaños.**





Gobierno  
de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Oficio No. 20358/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo: F-034/2021  
Asunto: **Plano de Rasantes**

3. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo a la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, mediante oficio N° DPT/G 051/2022, de fecha 04 de julio de 2022-dos mil veintidós, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.
- De acuerdo al Estudio Geotécnico firmado por el Ing. [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] se realizaron 9 pozos de exploración hasta una profundidad de 2.10m de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los materiales encontrados están compuestos por arcillas en tonalidades café y café oscuro con presencia de materia vegetal. Gravas y en algunos casos con fragmentos de roca chicos o medianos, se presentan zonas con afloramientos de material sedimentario tipo conglomerado y caliche. Los valores obtenidos de los ensayos realizados sobre los materiales muestreados los cuales compondrán el suelo de 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.
- Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentar el Estudio Geotécnico, el Diseño de Pavimentos Flexible y un procedimiento de relleno detallado, esto debido a que se contemplan rellenos mayores a 3.00m. de altura máxima según plano de secciones transversales.

4. **ASPECTOS ECOLOGICOS:** 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:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar más de 195-ciento noventa y cinco individuos de especies como palma yuca, encino, hierba del potro, retama, tenaza, chapote, anacahuita, anacua y gaviá, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
3. Deberá TRANSPLANTAR 13-trece palmas yucas y 03-tres encinos que se encuentran en el predio y que interfieren con el proyecto del área vial, debiendo indicar a esta Dirección la ubicación final de la especie, así mismo deberá garantizar su calidad fitosanitaria para su preservación, en caso de ser omisión a este lineamiento esta Dirección tiene a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.
4. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
5. El material de despilme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.





ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Oficio No. 20358/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo: F-034/2021  
Asunto: **Plano de Rasantes**

6. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
7. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
8. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
9. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada a los residuos.
10. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
11. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
12. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
13. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a in sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retiran del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

Así mismo El desarrollador deberá cumplir con las medidas de mitigación y compensación descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha 2020-dos mil veinte, siendo el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental Gestión Estratégica y Manejo Ambiental S.C., signado por los responsables técnicos forestales DR. [REDACTED] Cedula Profesional N° [REDACTED] e Ing [REDACTED], Cedula Profesional N° [REDACTED] así como con los Términos y Condicionantes establecidas en el oficio N° 1136/SPMARN-IA/21, de fecha 27-veintiiste de mayo de 2021-dos mil veintiuno, relativo a la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la entonces denominada Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.

**5. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 151 fracción VII y VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.





6. **CONTROL DE EROSION:** En su momento, al 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, asimismo, 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.
7. **URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 150 fracciones I al V y 151 fracciones I a X Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
8. **ESTUDIOS ESPECIFICOS:** En la etapa de PROYECTO EJECUTIVO y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:
- Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 228, fracción XI, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  - Proyecto integral de manejo de aguas pluviales** para su evaluación como parte del proceso de autorización del Proyecto ejecutivo del fraccionamiento de conformidad con la normativa de construcción vigente, debidamente revisados y avalados por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría y por la Secretaría de Infraestructura Sostenible, o las dependencias que las sustituyan. **Se deberán considerar como obras de mitigación en el tema Pluvial la construcción de sistemas de amortiguamiento pluvial con vertedor que permita regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales, que permita la captación, manejo y uso adecuado de agua pluvial y a su vez disminuir el riesgo de inundación y por ende la vulnerabilidad que se presenta en los centros urbanos aledaños.**
  - Oficio y plano con el **visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C.**, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 218, fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.





d) **Plan de manejo y mantenimiento forestal** para que biológicamente y fitosanitariamente se garantice que la siembra de árboles a plantar en el desarrollo sea exitosa, donde se debe establecer actividades que conduzcan al objetivo de plantación.

**9. AFECTACIONES Y DERECHOS PASO:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

**10. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de

longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

**11. SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional, de acuerdo al artículo 144 BIS, fracción II, inciso a), segundo párrafo, de Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León señala *"Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción;"* y en el inciso c) del artículo en comento señala *"c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones"*, por lo que en la etapa de proyecto ejecutivo deberá contar con la revisión y autorización por parte de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía de Monterrey y la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey o quienes la sustituyan.

**CUARTO:** La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

**QUINTO:** La validez de la autorización que por el presente instrumento se otorga, se encuentra sujeta al debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones impuestas al desarrollador.



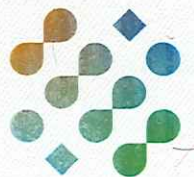


**SEXTO:** Se hace del conocimiento del interesado que **la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio**, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, **la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo**, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

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

**OCTAVO:** 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.

**NOVENO:** De acuerdo al Artículo 144 BIS, fracciones II incisos a) y c) y III, inciso a), de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico tendrán en conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que empieza a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización..." "...II. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción;"; "...y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones. III.- En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y..."





**DÉCIMO:** Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

  
**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

  
**Lic. Rina Arely Ramos Vázquez**  
**Directora General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**

  
**Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo**  
**Director para la Integración de Distritos,**  
**Sub-centros y Nuevos Desarrollos**

LMVA/gsp

Siendo las 1:40 horas del día 09 - Septiembre del mes de Noviembre del año 2022 - dos mil veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Daniela Valadez Moreno  
FIRMA: [Handwritten Signature]

NOMBRE: [REDACTED]  
FIRMA: [REDACTED]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.