



INSTRUCTIVO

A LOS C. LIC. EMILIO CANTÚ GARCÍA
APODERADO 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. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitirá el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de mayo de 2022-dos mil veintidós. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-044/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de diciembre de 2020-dos mil veinte, presentada por el C. Lic. Emilio Cantú García, 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 **Proyecto Urbanístico**, 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, N.L.; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

C O N S I D E R A N D O

- 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, 148, fracciones I y III, 150, fracciones del I al V, 151 fracciones I, II y III, 218 Fracción III, 219 Fracción II, 223 fracciones I a VIII, 241, fracción III incisos a), b) y c), 242, fracción I, 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 L, 101, fracciones IV y XII, y 102, fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

- III. El promovente acredita su **personalidad** mediante 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 del C. Emilio Cantú García; en tanto la **propiedad** se acredita mediante 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 Notaría Pública 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-primero de junio de 2016-dos mil dieciséis y 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.
- IV. Que la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey 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 Fraccionar y Urbanizar el Suelo y fijo los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de 1,281,702.67 metros cuadrados, identificado bajo los números de expediente catastral **81-000-005** y **81-000-015**.
- V. Que en relación a la factibilidad descrita en el Considerando que antecede, esta Secretaría ha otorgado las siguientes autorizaciones:
- a) 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
Área Neta a Desarrollar:	167,490.50	metros cuadrados
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	
Total de Lotes:	295	



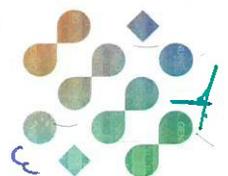
- b) En fecha 27-veintisiete de febrero de 2009-dos mil nueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° V-229/2008, bajo el oficio N° 691/2009/SEDUE otorgó la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará 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:

Área a Desarrollar:	64,331.89	metros cuadrados
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	
N° Total de Lotes:	209	

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.

- c) 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.
- d) 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, consistente en la inclusión de un retorno de 22.00 metros de diámetro al final de la calle Florencia, para no dar continuidad al predio vecino hacia el poniente y la creación de una calle intermedia, conectando la calle Florencia con la calle Cd. Madrid, a la cual se está nombrando Cd. Toledo, lo anterior para cumplir con la longitud máxima entre vialidades, así mismo disminuye un lote habitacional 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 la cual resulta de la suma de 02-dos predios los cuales se indican a continuación: 1. Predio identificado bajo expediente catastral 81-000-005, con superficie de 362,014.08 metros cuadrados; 2. Predio identificado bajo el expediente catastral 81-000-015, con superficie de 919,688.59 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
Área Neta a Desarrollar:	167,490.50	metros cuadrados



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	
Total de Lotes:	294	

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.

- e) 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	
No. Total de Lotes:	294	

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.

- f) 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.

- g) 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
No. Total de Lotes:	209	
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.

- h) 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:

Área Total Solicitada:	196,683.360	metros cuadrados
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
Área Neta a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
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
No. Total de Lotes:	461	Lotes
Lotes Habitacionales:	459	Lote
Lotes Comerciales:	001	Lote
Lotes Multifamiliares:	001	Lote
No. Total de Viviendas:	926	Viviendas
No. de Viviendas Unifamiliares	459	Viviendas
No. de Viviendas Multifamiliares:	467	Viviendas

- i) 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.
- j) 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
Área Neta a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
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
N° Total de Lotes:	461	
N° Lotes Habitacionales:	459	
N° Lotes Comerciales:	001	
N° Lotes Multifamiliares:	001	



N° Total de Viviendas:	926
N° de Viviendas Unifamiliares:	459
N° de Viviendas Multifamiliares:	467

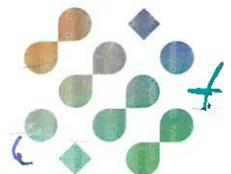
- k) En fecha 04-cuatro de febrero del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo No. F-111/2015, mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 520/SEDUE/2016, aprueba el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, 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
Área Neta a Desarrollar:	119,626.150	metros cuadrados
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	
N° Total de Lotes:	459	

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.

- l) 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:

Área Total solicitada (1 Ae):	196,683.360	metros cuadrados
Área fuera de tramite POL-02:	124,437.332	metros cuadrados
Área a Desarrollar (P-01):	72,246.028	metros cuadrados
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	
N° Total de Lotes:	227	

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.

- m) En fecha 17-dieciséis 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:

Área de Polígono Total:	124,437.332	metros cuadrados
Fuera de tramite:		
Polígono (P-02):	56,211.00	metros cuadrados
Polígono Fuera de Tramite (1 COM):	663.857	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar (P-03):	67,562.475	metros cuadrados
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	7,413.117	metros cuadrados
Área Municipal Total:		

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; 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.

- n) 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

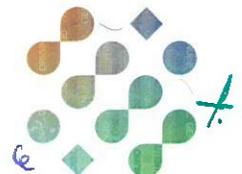


urbanización inmediata denominado CUMBRES SAN AGUSTÍN 4º SECTOR 1ª ETAPA SECCIÓN "A", identificado con el número de expediente catastral 81-000-005, quedando con la siguiente distribución de áreas:

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
Área a Desarrollar (P-01):	72,909.883	metros cuadrados
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	

- o) 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:

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
Área Neta a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
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
Total de Lotes:	461 Lotes	
Lotes Habitacionales:	459 Lotes	
Lotes Comerciales:	1 Lote	
Lotes Multifamiliares:	1 Lote	
Total de Viviendas:	884 Viv	
Nº de Viviendas Unifamiliares:	459 Viv	
Nº de Viviendas Multifamiliares:	425 Viv	



VI. De conformidad con las autorizaciones descritas en los Considerandos IV y V 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 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 m²** y el área municipal identificada como **AM-05 con superficie de 1,761.397 m²**, dando un total de **6,701.095 m²** por lo que cumple con la normatividad, las áreas municipales identificadas como **AMX-07** con superficie de 276.065 m² y **AMX-08** con superficie de 188.318 m², 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.

VII. Que el promovente presenta 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, bajo el oficio N° 1136/SPMARN-IA/21, de fecha 27-veintiiste de mayo de 2021-dos mil veintiuno, consistente en la urbanización de un fraccionamiento Habitacional y Comercial correspondiente a una superficie de 133,839.061 metros cuadrados, cuyas medidas de mitigación y compensación descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental se deberán cumplir.

VIII. Que mediante escrito de fecha 25-veinticinco de febrero de 2021-dos mil veintiuno, el Lic. Emilio Cantú García, en su carácter de apoderado legal de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. de C.V., manifiesta lo siguiente: "... Que en fecha reciente la Sociedad denominada BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARA, FIDEICOMISO 70294, adquirió el polígono mediante escritura pública No. 23,317 de fecha 04 de diciembre de 2015, otorgada ante la de del Lic. Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaria No. 124, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, con datos de inscripción bajo el numero 4563 volumen 294, Libro 183, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 01 de junio de 2016. / Que en virtud de lo anterior conforme a lo establecido en el artículo número 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, me permito solicitar..., se emita acuerdo de autorización de subrogación de los Derechos y Obligaciones de las autorizaciones para el desarrollo del Fraccionamiento tipo Habitacional unifamiliar a favor de la Sociedad denominada. BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARA, a fin de que se reconozca como titular de dichas autorizaciones antes mencionada."; y mediante diverso escrito de fecha 22-veintidós de marzo de 2021-dos mil veintiuno, signado por los C. C. Lic. David Alejandro Rodríguez Jacobo y Lic. Zulema Berenice Cortez Silva, Delegados Fiduciarios de Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria, por cuenta y orden del Fideicomiso No. 70294, acreditándose mediante la escritura pública No. 23,317 de fecha 04 de diciembre de 2015, otorgada ante la de del Lic. Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaria No. 124, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, con datos de inscripción bajo el numero 4563 volumen 294, Libro 183, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 01 de junio de 2016, manifiestan lo siguiente: "...aceptamos los términos y condiciones establecidas en el Instructivo de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León de fecha 02 de octubre de 2008 y el cual se anexa a la presente, para que se reconozca al CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO 70294 como titular de los derechos y obligaciones de dicha autorización..."

IX. Que en fecha 11-once de febrero de 2021-dos mil veintiuno, se notificó a la institución denominada BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO el acuerdo de fecha 03-tres de febrero del mismo año, contenido bajo el oficio número 15589/SEDUE/2021, mediante el cual se hace del conocimiento a los interesados, los requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:"...

Papelería Faltante:

1. Actualizar datos en Solicitud de Proyecto Urbanístico, firmada por quien acredite el carácter de apoderado legal solicitante. (original)
2. Autorización en Materia Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
3. Escrito de subrogación de transferencia de derechos y obligaciones, debiendo cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León.
4. Anexar Antecedentes de Autorización, acuerdo y plano (copia)
5. Verificar y corregir observaciones en plano del Proyecto Urbanístico, ya revisado y corregido el plano anexar 02-dos copias simples con firmas originales del propietario y/o apoderado legal.

Aspectos Viales:



1. El proyecto cuenta con un acceso por la Av. Richard E. Byrd, cuya vialidad contempla un camellón central el cual no cuenta con ninguna abertura en todo el frente del desarrollo, lo cual originara que no se tenga acceso al cuerpo sur de la vía, por lo que deberá contemplar la apertura del camellón en el proyecto presentado para que puedan ser utilizados ambos cuerpos viales.
2. Respecto al Estudio de Movilidad presentado, el proyecto contenido en el mismo no concuerda con el plano del proyecto urbanístico presentado para su revisión, por lo que deberá ajustar el estudio de acuerdo a la información presentada en los planos a revisión.
3. El proyecto urbanístico presentado a revisión considera conexiones viales hacia los fraccionamientos colindantes a ambos lados a través de la Av. Lince, por lo que deberá aclarar si la distribución de viajes considera porcentajes de vehículos que utilizaran las vialidades de dichos desarrollos para entrar o salir del fraccionamiento en revisión.

Aspectos Hidrológicos:

1. Deberá presentar estudio Hidrológico – Hidráulico considerando lo dispuesto por el artículo No. 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Aspectos Geológicos:

1. Deberá presentar Estudio Geológico considerando cada uno de los puntos mencionados en el Artículo No. 107 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey con la finalidad de tener un panorama de los posibles riesgos que hay en la zona, que pudiesen presentarse al momento de realizar los trabajos constructivos y posteriores a estos.”

X. Escritos-libres vinculados al expediente, presentados por el propio promovente, en respuesta a la preventiva bajo el oficio N° 15589/SEDUE/2021, notificada en fecha 11-once de febrero de 2021-dos mil veintiuno :

- En fecha 05-cinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:

“Por este conducto hago llegar la respuesta al oficio 15589/SEDUE/2021..., se presenta:

1. Solicitud Actualizada
2. Comprobante de ingreso de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
3. Escrito de subrogación de transferencia de derechos y obligaciones
4. Copia de los siguientes antecedentes Acuerdos y Planos
PU-133/2008
V-229/2008
RAS-046/2009...
5. Correcciones en Plano Urbanístico
6. Estudio Hidrológico
7. Estudio Geológico
8. Justificación de Lotes Comerciales”

- En fecha 01-primer de julio de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:

“Por este conducto hago llegar la respuesta al oficio 15589/SEDUE/2021..., se presenta:

1. Pago de Autorización de Cambio de Uso de Suelo (ETJ, SEMARNAT)
2. Estudio Hidrológico, cedula Profesional y Responsiva (Original)
3. Estudio de Movilidad, cedula Profesional y Responsiva (Original y Copia)
4. Proyecto Urbanístico 4 copias
5. Proyecto de Rasantes 4 copias”

- En fecha 13-trece de agosto de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:



"Por este conducto hago llegar la respuesta al oficio 15589/SEDUE/2021..., se presenta:

- 1. Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado*
- 2. Plano Drenaje Pluvial*
- 3. Plano de secciones transversales de Vialidades"*

- En fecha 21-veintiuno de octubre de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:

"Por este conducto hago llegar la respuesta al oficio 15589/SEDUE/2021..., se presenta:

- 1. Copia de Acuerdo de Factibilidad de Urbanizar y Lineamientos Generales.*
- 2. Estudio de Movilidad, Carta Responsiva y Cedula Profesional (Original, copia y CD).*
- 3. Mecánica de Suelos, Carta Responsiva y Cedula Profesional.*
- 4. Estudio Geotécnico, Carta Responsiva y Cedula Profesional.*
- 5. Plano Urbanístico Altana y Plano Urbanístico Modificado Denominado Valtia."*

- En fecha 12-doce de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:

"Por este conducto hago llegar la respuesta al oficio 15589/SEDUE/2021..., se presenta:

- 1.-Plano Urbanístico Valtia."*

- En fecha 22-veintidós de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:

"Por este conducto hago llegar la respuesta al oficio 15589/SEDUE/2021..., se presenta:

- 1.-Plano Urbanístico VALTIA 6 copias*
- 1.-Plano de Rasantes para Revisión 1 copia"*

- En fecha 26-veintiséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:

"Por este conducto hago llegar la respuesta al oficio 15589/SEDUE/2021..., se presenta:

- 1.-Cartas responsivas originales Dirigidas hacia la Secretaria Lic Laura Ballesteros, de los siguientes Estudios
Estudio geotécnico
Mecánica de suelos
Diseño de Pavimentos"*

XI. Escritos libres presentados por el interesado, vinculados con el expediente:

- En fecha 09-nueve de marzo de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:

"Referente al trámite ingresado bajo el Número de Expediente Administrativo F-044/2020, Mediante el cual se solicita la Autorización del Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento Unifamiliar de Urbanización Inmediata con Uso de Suelo Comercial para 3 lotes me permito presenta la siguiente justificación. Como antecedente me permito citar el Expediente Administrativo FYL 111/2018 (SIC), con número de oficio 3090/2008/SEDUE..., mediante el cual se obtuvo la Factibilidad y Lineamientos Generales para desarrollar un Fraccionamiento Unifamiliar de Urbanización Inmediata, para el predio identificado con el expediente catastral 81-000-015, en la citada aprobación se señala como Lineamientos Generales de Diseño Urbano los siguientes:

- 1. Zonificación, De acuerdo al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM), en esta zona de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso de habitacional unifamiliar y multifamiliar se estima permitido y el uso comercial está condicionado.*



En base a lo anterior solicito considere el uso de los lotes comerciales como complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de comercio de barrio para atender las áreas predominantes habitacionales. Que en virtud de lo anterior y conforme a lo establecido en el artículo 223 Fracción III de la ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."

- En fecha 20-veinte de agosto de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:

"Por este conducto hago llegar la nueva propuesta del Proyecto Urbanístico con relación al Expediente Administrativo No. F-044/2020..., se presenta:

1. 2 planos a revisión

- En fecha 26-veintiséis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:

"Por este conducto hago llegar la nueva propuesta del Proyecto Urbanístico con relación al Expediente Administrativo No. F-044/2020..., se presenta:

2. Planos de Drenaje Pluvial. Original y Copia.

XII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha diciembre de 2021-dos mil veintiuno, elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica, Ambiental y de Urbanización, signado por el Ing. M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas con Cédula Profesional N° 1792518, cedula maestría No. 3837818, del cual presenta Carta Responsiva de fecha diciembre 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo que sigue: *"...La presente carta responsiva es para informar que un servidor elaboro los " ESTUDIOS HIDROLOGIO E HIDRAULICO PLUVIAL PARA PROYECTO DE FRACCIONAMEINTO URBANO DENOMINADO VALTIA... De acuerdo a los resultados de los estudios Hidrológico e Hidráulico Pluvial realizados por nosotros y las soluciones propuestas en los mismos, permiten mitigar los posibles riesgos hidrológicos e hidráulicos pluviales en el predio de estudio y en su entorno y **NO EXISTE RIESGO HIDROLÓGICO** para el proyecto y su entorno siempre y cuando se cumplan con las recomendaciones plasmadas en los estudios realizados y las que dicten las autoridades competentes en materia de Protección Civil y Desarrollo Urbano Municipal..."*
- Estudio de Movilidad de fecha octubre de 2021-dos mil veintiuno, elaborado por Vargas Torres y Asociados, S.A. de C.V., signado por el ing. Sergio Joel Vargas Torres, Cedula Profesional N° 2606269, del cual presenta Carta Responsiva en la cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente, damos nuestra responsiva por la elaboración del Estudio de Movilidad del proyecto habitacional "VALTIA" de la empresa FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO; S.A. DE C.V.... Para el análisis y diseño se utilizaron los códigos y reglamentos vigentes del Municipio de Monterrey y de la SCT..."*
- Estudio Geotécnico elaborado por Estudios y Control del Noreste, S.A. de C.V., signado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis, Cedula Profesional N° 6432771, del cual presenta Carta Responsiva manifestando lo que a continuación se transcribe: *"... manifiesto a Usted, ser el Responsable del Estudio Geotécnico realizado para la Construcción de las vialidades del Proyecto VALTIA, localizado en el Municipio de Monterrey"*
- 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. José Manuel Mata Balderas Cedula Profesional N° 9242150 e Ing. Edna Socorro López Serna, Cedula Profesional N° 9230911

XIII. Que en fecha 26-veintiséis de enero 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, Terracerías en Vialidades: aun no comienzan con los trabajos; Drenaje Sanitario: aun no cuentan con drenaje



sanitario; Drenaje Pluvial: no cuentan con drenaje pluvial, Agua Potable: aun no cuentan con la red, Gas Natural: aun no cuentan con la red; Pavimentación: no comienzan con los trabajos de pavimentación; Guarniciones: no cuentan con las guarniciones; Red Eléctrica: no cuentan con la red; Alumbrado Público: no cuentan aún con Alumbrado Público; Habitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aun no cuentan con la infraestructura; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuenta con la infraestructura; Red de Telefonía y Televisión por cable: no cuentan con la red aun; Usos de Suelo del Área Colindante: al poniente habitacional al oriente comercial al norte Av. Leones al sur con el cerro de las mitras; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): aun no cuentan con construcciones en el predio; Colindancias del Predio: al poniente habitacional (Cumbres Allegro) al oriente Plaza Comercial al norte Av. Leones y sur con las faldas del cerro de las Mitras; Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte avenida Paseo de los Leones; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: si se observan diversos escurrimientos naturales y/o arroyos de sur a norte que atraviesan el predio; 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: aun no cuentan con la infraestructura.

XIV. Que mediante el presente tramite se está solicitando las autorizaciones del Proyecto Urbanístico, 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:

Polígono general 2ª (81-000-015):	912,281.992	metros cuadrado
Tramo de Av. Cumbres San Agustín (Incluida en proy. Ejecutivo de Cumbres San Agustín 3º Sector No. de Expediente MUYPE-265/2009:	48,314.411	metros cuadrados
Área Fuera de Arrobación 1,2,3,4,5,6 y 7:	729,113.471	metros cuadrados
Área Afectación CFE:	3,986.309	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	130,867.801	metros cuadrados
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
No. de Viviendas Unifamiliares:	220	Viviendas

XV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000068814**, de fecha 11-once de abril del año en curso, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad total de **\$15,828.19 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 19/100 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 V, inciso b), por concepto de Proyecto Urbanístico.



XVI. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en cuestión.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico** 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 la siguiente distribución de áreas:

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



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

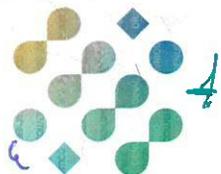
TERCERO: Que en relación a los escritos de fecha 25-veinticinco de febrero y 22-veintidós de marzo, ambos del año 2021-dos mil veintiuno, descritos en el Considerando VIII del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento VALTIA a la persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 70294, por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento; lo anterior con fundamento en el artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO: Además, el desarrollador, en este caso, la persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 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/003/2022, de fecha 13 de enero de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría se indican 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 Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 199/2021, de fecha 17 de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

- 1) Con base al levantamiento topográfico presentado, al estudio Hidrológico - Hidráulico proporcionado, le informo lo siguiente:
 - Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico (Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cedula No. 3837818) con fecha de diciembre de 2021, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que los rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentar eventos extraordinarios
- 2) 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.
- 3) Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.
- 4) Se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados o similares, así como a los predios vecinos.

3. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo a la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaria, mediante oficio N° DPTDU/G180/2021, de fecha 17 de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en la etapa de Factibilidad y Lineamientos generales de Diseño Urbano.

- De acuerdo al Estudio Geotécnico firmado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis con No. de Cédula Profesional: 6432771, 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.

Conclusiones

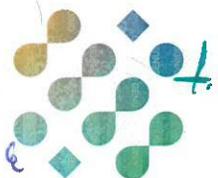
- Para la etapa de proyecto Rasantes, se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo, en caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, se deberán presentar el Estudio Geotécnico que



determine mediante análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

4. ASPECTOS ECOLOGICOS: De acuerdo al oficio N° 0975/21-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiséis de abril de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces denominada Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, 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. En caso de serle aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
 2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano Topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de la ubicación de arbolado existente
 3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
 4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
 5. Deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
 6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano de arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizar incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos de 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
 7. Prever en la habilitación de áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.
5. 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., firmado por los responsables técnicos forestales DR. José Manuel Mata Balderas Cedula Profesional N° 9242150 e Ing. Edna Socorro López Serna, Cedula Profesional N° 9230911; 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.
6. **PÁVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 151 fracción III, VII y VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
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:

- a) 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.
- b) Bomberos: 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.
- c) Así mismo el desarrollador está obligado a construir la red u **obras de drenaje pluvial** cuando se determine que el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera según dictamen de la autoridad municipal competente, conforme al calendario de obra que se acuerde con la misma, a razón de la magnitud de las obras, el cual no podrá exceder de dos años a partir de la fecha de autorización, lo anterior en cumplimiento a lo indicado en los artículos 151, fracción III, inciso c, 218, fracción V, y 228 fracción IX, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que:
- Los solicitantes **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.
 - Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad, la realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra.
 - Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentre el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales; además, deberá contribuir económicamente a las obras para el manejo integral de las aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, además quedaran prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad y de pendientes superiores al 15% o lo que marquen las leyes o reglamentos vigentes, además se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos, arroyos así como sus cañadas, en dichas zonas solamente están permitidos cruces viales y de infraestructura conforme el proyecto autorizado;
 - Además, en las temporadas de lluvias, deberá establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales considerando lo siguiente: instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra, no depositar estos materiales en los puntos de posibles escurrimientos, verificar periódicamente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo, y participar de la derrama económica de las obras pluviales externas necesarias.

Por lo que 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, así mismo contar con la opinión técnica hidrológica-hidráulica, de la Secretaría de Infraestructura Sostenible o la dependencia que la sustituya.

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.
12. **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.

QUINTO: 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.



SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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..."

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, El interesado podrá solicitar modificar los **proyectos urbanístico**, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser éstos dos últimos, en un sólo trámite

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en los artículos 241, fracción III, 242 fracción I, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos



en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León).

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 Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

[Handwritten signature of Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla]

LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

[Handwritten signature of Arq. Mario Ibarra Maldonado]

Arq. Mario Ibarra Maldonado
Director General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

[Handwritten signature of Arq. Jorge A. Martínez Castillo]

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

CIAR/gsp

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ siendo las 11:21 horas del día 04 del mes de Mayo del año 2022

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Monica Yezmin Katz Delgado

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

Fundamento Legal: Por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y 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.



