



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 68494 Y DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-033/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. -----
V I S T O : El expediente administrativo número F-033/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2022-dos mil veintidós, presentada por el C. [REDACTED] apoderado legal de Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple Afirme Grupo Financiero (División Fiduciaria) Fideicomiso No. 68494 y/o Acre Promotora, S.A. de C.V., ésta última en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria dentro del Fideicomiso No. 68494; mediante el cual solicita la aprobación del Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará Gran Reserva Sector Apalaches; relativo a una superficie solicitada de 22,524.112 metros cuadrados del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-171; Colindante a la Av. Cumbres del Sol y al Fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha diecinueve 19-diecinueve de diciembre de dos mil veintidós 2022-dos mil veintidós, presentó escrito a través del cual solicita la aprobación del Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará Gran Reserva Sector Apalaches; relativo a una superficie solicitada de 22,524.112 metros cuadrados del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-171; Colindante a la Av. Cumbres del Sol y al Fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número F-033/2022.

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



a) En Fecha 21-veintiuno de junio de 2007-dos mil siete, mediante resolutivo contenido en el expediente No. S-117/2007 bajo el oficio No.1230-07-GARP/SEDUE se aprueba la parcelación para quedar de la siguiente manera:

Polígono	Superficie neta	Servidumbre de Paso	Superficie Total
C	103,514.46	18,540.52	122,054.98
D	75,525.08	8,196.24	83,721.32
E	93,549.54	8,784.49	102,334.03
F	89,696.97	7,838.10	97,535.07
G	425,548.39		425,548.39

b) En fecha 28-veintiocho de marzo de 2014-dos mil catorce, mediante resolutivo contenido en el expediente No. F-008/2014 bajo el oficio No. 099/2014/DIFR/SEDUE, dictaminó procedente la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo** para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de **405,645.40 metros cuadrados**, formado por 04-cuatro polígonos, los cuales se indican a continuación: **1.- Polígono C, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-098, con superficie de 122,054.98 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados); 2.- Polígono D, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.32 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,196.24 metros cuadrados); 3.- Polígono E, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-100, con superficie de 102,334.03 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,784.49 metros cuadrados); 4.- Polígono F, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-101, con una superficie de 97,535.07 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,838.10 metros cuadrados).**

c) En fecha 15-quince de junio de 2012-dos mil doce, mediante resolutivo contenido en el expediente No. F-0036/2014, bajo el oficio No. 490/2014/DIFR/SEDUE, informo sobre **los Lineamientos Generales del Diseño Urbano**, para el desarrollo un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de **405,645.40 metros cuadrados**, formado por 04-cuatro polígonos los cuales se indican a continuación: **1.- Polígono C** identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-098** con una superficie de **122,054.98 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados); 2.- Polígono D**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-099** con superficie de **102,334.03 metros cuadrados, (dentro de la cual comprendida una superficie de 8,196.24 metros cuadrados); 3.- Polígono E** bajo el número de expediente catastral identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-100**, con superficie de **10,334.03 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida de una servidumbre de paso de 8,784.49 metros cuadrados); 4.- Polígono F**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-101**, con una superficie de **97,535.07 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,838.10 metros cuadrados).**



N° de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

- d) En Fecha 02-dos de octubre de 2014-dos mil catorce, mediante resolutivo contenido en el expediente No. **S-110/2014** bajo el oficio No.1230-07-GARP/SEDUE se aprueba la Fusión-Subdivisión para quedar de la siguiente manera; **Polígono D**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-099** con superficie de **83,721.00 metros cuadrados** (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,191.961 metros cuadrados), **Polígono E**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-100**, con una superficie de **102,334.030 metros cuadrados**, (dentro de la cual se encuentra comprendida una superficie de paso de 8,767.639 metros cuadrados); y **Polígono F**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-101**, con una superficie de **97,534.00 metros cuadrados**, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,831.982 metros cuadrados), se fusionara para formar un Lote con una superficie de **283.588 metros cuadrados**, para posteriormente Subdividirse en 05- porciones (04-cuatro lotes y un área de cesión vial para las Avenidas Cumbres del Sol, Verona y Cumbres Madeira Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones); quedando finalmente " Lote de 80,584.150 metros cuadrados señalado como Fracción I, Lote de 91,116.785 metros cuadrados señalado como Fracción II, Lote de 65,619.612 metros cuadrados señalado como Fracción III, **Lote de 1,562.462 metros cuadrados señalado como Fracción IV** área de Cesión Vial de 44,704.991 metros cuadrados.
- e) En fecha 19-diecinueve de diciembre de 2014-dos mil catorce, mediante el resolutivo contenido en el expediente No. **F-099/2014**, bajo el oficio No. 1021/2014/DIFR/SEDUE, aprobó el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata; denominado **GRAN RESERVA**; relativo a la superficie total solicitada de **123,615.977 metros cuadrados** la cual resulta de la suma de 02-dos predios los cuales se describen a continuación; **1.- Polígono C** con superficie de **122,053.535 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-098**, **2.- Polígono** identificado como Fracción No. IV con superficie de **1,562.462 metros cuadrados** identificado bajo el expediente catastral **81-000-162** (resultante de la Fusión-Subdivisión descrita en el número III del presente apartado de Considerandos), cuyo proyecto contienen la siguiente distribución de áreas:

Polígono C:	122,053.535	metros cuadrados
Servidumbre Voluntaria de Paso:	18,471.290	metros cuadrados
Polígono C1:	103,582.245	metros cuadrados
Polígono Fracción No. IV	1,562.462	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	105,144.707	metros cuadrados
Área Vial:	30,816.094	metros cuadrados
Área Urbanizable:	74,328.613	metros cuadrados
Área Municipal Total:	11,810.366	metros cuadrados
Área Municipal en parques:	9,034.342	metros cuadrados
Área Municipal en Camellón:	1,083.128	metros cuadrados
Área de Equipamiento Municipal:	1,692.896	metros cuadrados
Área Vendible Total:	61,695.113	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	53,105.472	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	7,797.142	metros cuadrados
Área Vendible Comercio de Barrio:	792.499	metros cuadrados



Derecho de Paso Pluvial y de Servicios:	823.134	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	385	
Número de Lotes Habitacionales:	382	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	2	
Número de Lotes Comerciales de Barrio:	1	

f) En fecha 19-diecinueve de diciembre de 2014-dos mil catorce, mediante el resolutivo contenido en el expediente No. **F-101/2014**, bajo el oficio No. 114/2014/DIFR/SEDUE, aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata; denominado **GRAN RESERVA**; relativo a la superficie total solicitada de **123,615.997 metros cuadrados** la cual resulta de la suma de 02-dos predios los cuales se describen a continuación; **1.- Polígono C con superficie de 122,053.535 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-098**, **2.- Polígono** identificado como Fracción No. IV con superficie de **1,562.462 metros cuadrados** identificado bajo el expediente catastral **81-000-162** (resultante de la Fusión-Subdivisión descrita en el número III del presente apartado de Considerandos).

g) En fecha 12-doce de enero de 2016-dos mil dieciséis, mediante el resolutivo contenido en el expediente No. **F-113/2015**, bajo el oficio No. 356/SEDUE/2015, autorizó el **Proyecto de Ventas** para el desarrollo un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata; denominado **GRAN RESERVA SECTOR ALPES**; el cual constara de 71-setenta y un lotes habitacionales unifamiliares 02-dos lotes comerciales y de servicios y 01-un lote de comercio de barrio; relativo a la superficie total solicitada de **50,376.211 metros cuadrados** (la cual proviene de una superficie de mayor extensión 123,615.997); la cual resulta de la suma de 02-dos predios los cuales se describen a continuación; **1.- Polígono C con superficie de 122,053.535 metros cuadrados**, (la cual para este sector se tomara la superficie de 30,342.459 metros cuadrados y cesión vial de la prolongación de la Avenida Cumbres del Sol con superficie de 18,471.459 metros cuadrados en sentido de norte a sur y viceversa en el tramo comprendido desde las avenidas Abraham Lincoln hasta la Avenida Verona, así como de las transversales que le atraviesan que son las Prolongaciones de las Avenidas Ruiz Cortines y Avenida Verona en su mitad norte, en los tramos que comprenden la propiedad de los polígonos de referencia, dando la superficie de 48,813.749 metros cuadrados); identificados bajo el expediente catastral **81-000-098**, **2.- Polígono** identificado como Fracción No. IV con superficie de **1,562.462 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral número **81-000-162** (el cual resulta de una Fusión- Subdivisión que se describe en el considerando IV del presente apartado Considerandos), cuyo proyecto contienen la siguiente distribución de áreas:

Superficie Total:	123,615.997	metros cuadrados
Polígono C:	122,053.535	metros cuadrados
Polígono Fracción No. IV:	1,562.462	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	73,239.786	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	50,376.211	metros cuadrados
Área Vial:	28,542.549	metros cuadrados
Área Urbanizable:	21,833.662	metros cuadrados
Área Municipal Total:	3,132.992	metros cuadrados



N° de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

Área Vendible Total:	18,576.694	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	9,987.053	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	7,797.142	metros cuadrados
Área Vendible Comercial de Barrio:	792.499	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	123.975	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	74	
Número de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	71	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	2	
Número de Lotes Comercio de Barrio:	1	

- h) En fecha 20-veinte de octubre de 2015-dos mil quince, mediante resolutivo contenido en el expediente No. **F-127/2015**, bajo el oficio No. 2104/2015/DIFR/SEDUE, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, consistente en sectorizar el Proyecto Urbanístico en 4 sectores, modificar el área municipal y el área vial y agregar un área municipal para una caseta de vigilancia; para el desarrollo un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata el cual se denominara **GRAN RESERVA**; relativo a una superficie de **123,615.977 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 02-dos predios los cuales se describen a continuación 1.- Polígono C con superficie de 122,053.535 metros cuadrados; identificado como Fracción No. IV con superficie de 1,562.462 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-162** (resultante de la Fusión-Subdivisión descrita en el Considerando IV del presente resolutivo); cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Superficie Total:	123,615.997	metros cuadrados
Polígono C:	122,053.535	metros cuadrados
Servidumbre Voluntaria de Paso:	18,471.290	metros cuadrados
Polígono C1:	103,582.245	metros cuadrados
Polígono Fracción No. IV:	1,562.462	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	105,144.707	metros cuadrados
Área Vial:	30,803.048	metros cuadrados
Área Urbanizable:	74,341.659	metros cuadrados
Área Municipal Total:	11,823.412	metros cuadrados
Área Vendible Total:	61,695.113	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	53,105.472	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	7,797.142	metros cuadrados
Área Vendible Comercial de Barrio:	792.499	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	823.134	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	385	
Número de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	382	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	2	
Número de Lotes Comercio de Barrio:	1	

- i) En fecha 11-once de enero de 2019-dos mil dos mil diecinueve, mediante el resolutivo contenido en el expediente No. **F-020/2018**, bajo el oficio No. 9215/SEDUE/2019, aprobó la **Autorización de Ventas** para el desarrollo un



Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado **GRAN RESERVA SECTOR HIMALAYA**; relativo a la superficie total solicitada de **26,278.569 metros cuadrados** la cual resulta de la suma de 02-dos predios los cuales se describen a continuación; 1.- Polígono C1-C con superficie de 16,166.891 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-098**, 2.- Polígono C1-D con superficie de **10,111.678 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **81-000-168** cuyo proyecto contienen la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	73,239.786	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	46,961.217	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar en Sector Himalaya	26,278.569	metros cuadrados
Área Vial:	7,383.244	metros cuadrados
Área de Transformadores CFE:	1.542	metros cuadrados
Área Urbanizable:	18,896.783	metros cuadrados
Área Municipal:	3,063.396	metros cuadrados
Área Vendible Total:	15,270.335	metros cuadrados
Área Habitacional:	15,270.335	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	560.052	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	111	
Lotes Habitacionales:	111	

- j) En fecha 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante el resolutivo contenido en el expediente No. **F-022/2021**, bajo el oficio No. 17435/SEDUE/2021, aprobó la **Autorización de Ventas**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado **GRAN RESERVA 3 SECTOR PIRINEOS**, relativo a la superficie 24,437.105 metros cuadrados, identificado del expediente catastral 81-000-169 y 81-000-170, cuyo proyecto contienen la siguiente distribución de áreas:

Área Neta a Desarrollar en Sector Pirineos:	24,437.105	metros cuadrados
Área Vial:	6,914.399	metros cuadrados
Área de Transformadores CFE:	2.334	metros cuadrados
Área Urbanizable:	17,520.372	metros cuadrados
Área Municipal:	2,859.295	metros cuadrados
Área Vendible Total:	14,521.970	metros cuadrados
Área Habitacional:	14,521.970	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y D. Sanitario DP4 S.A.D.M:		
Número Total de Lotes:	139.107	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	105	
	105	

TERCERO. NORMATIVIDAD APLICABLE:

Que al presente expediente y/o trámite, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León, toda vez que se trata de dos etapas de un fraccionamiento cuya Factibilidad de fraccionar fue



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales

otorgada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 28-veintiocho de marzo del año 2014, mediante oficio 099/2014/DIFR/SEDUE, del expediente administrativo F-008/2014, estando vigente el citado ordenamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. que a la letra dispone: "OCTAVO. Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite."

CUARTO. PERSONALIDAD Y ACREDITACION DE LA PROPIEDAD:

• La propiedad del inmueble con expediente catastral 81-000-171, se acredita mediante la copia simple de la Escritura pública número 8,626- ocho mil seiscientos veintiséis, de fecha 20-veinte de enero de 2014- dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Pública No. 75 -setenta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativo al contrato de fideicomiso de administración de inmuebles con Reserva del Derecho de Revisión, celebrado por la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISIÓN FIDUCIARIA), como Fideicomitente "A", que aporta el inmueble, así como la persona moral denominada ACRE PROMOTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomisaria, y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) como FIDUCIARIA, fideicomiso No. 68494, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León: bajo el número 2040.

• Escritura No. 105,154 ciento cinco mil ciento cincuenta y cuatro, de fecha 15 - quince de octubre del 2015- dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público No. 129 - ciento veintinueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativa al convenio de aportación del inmueble al patrimonio del Fideicomiso de Administración del inmueble con reserva del Derecho de Reversión Número 68494 celebrado por la persona moral denominada SCOTISBANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISIÓN FIDUCIARIA), como Fideicomitente "A", que así como la persona moral denominada ACRE PROMOTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como Fideicomisaria, y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) como FIDUCIARIA, fideicomiso No. 68494, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; bajo el r

• Escritura No. 20,334 veinte mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 19-diecinueve de julio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, Notario Público No. 62-sesenta y dos con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en el lugar y grado que corresponda, por la cantidad de \$31,750,070.00- (treinta y un millones setecientos cincuenta



ELIMINADO: 1. Numero de Escritura Pública. 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.

Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

mil setenta pesos 00/100 M.N), que celebran la persona moral denominada BANCO BASE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BASE como banco acreditante, que así como la persona moral denominada ACRE PROMOTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como la persona acreditada”, y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) fideicomiso No. 68494 como FIDUCIARIA, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; [REDACTED]

- Escritura No. 25,534- veinticinco mil quinientos treinta y cuatro, de fecha 17-diecisiete de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, Notario Público No. 62-sesenta y dos con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en el lugar y grado que corresponda, por la cantidad de \$17,000,000.00 (diecisiete millones de pesos 00/100 M.N.), que celebran la persona moral denominada BANCO BASE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BASE como banco acreditante, que así como la persona moral denominada ACRE PROMOTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como la persona acreditada”, y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) fideicomiso No. 68494 como FIDUCIARIA, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; [REDACTED]

- Escritura No. 29,244- veintinueve mil doscientos cuarenta y cuatro, de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público No. 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en el lugar y grado que corresponda, por la cantidad de \$165,000,000.00- ciento sesenta y cinco millones de pesos, que celebran la persona moral denominada BANCO BASE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BASE como banco acreditante, que así como la persona moral denominada ACRE PROMOTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como la persona acreditada”, y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) fideicomiso No. 68494, como FIDUCIARIA, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; [REDACTED]

- Mediante Carta Poder expedida a favor del C. [REDACTED], de fecha 03-tres de abril del año 2023-dos mil veintitrés, relativa al PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO, TAN AMPLIO Y CUMPLIDO COMO EN DERERECHO SEA NECESARIO, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN, PARA QUE SEA EJERCIDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO, limitado única y exclusivamente a formalizar las autorizaciones del Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento SECTOR APALACHES. Dicho poder se otorgará sobre el inmueble que se encuentra dentro del patrimonio del FIDEICOMISO que a continuación se señala: Polígono C1-G, colindante a la Av. Cumbres del Sol y al fraccionamiento Cumbres del Sol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con la superficie total de 22,524.112 metros cuadrados-veintidós mil quinientos veinticuatro, punto ciento doce. Al polígono C1-G SECTOR



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales

APALACHES le corresponde el expediente catastral número (70) 81-000-171.”, esta carta fue ratificada el día 17-dieciséis de abril de 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Lic. BERNABÉ ALEJANDRO DEL VALLE GÓMEZ, Titular de la Notaría Pública No. 139, con ejercicio en el Municipio de San Nicolás de los Garza; N. L., quedando asentada la ratificación mediante el Acta fuera de protocolo No. 139/47,117/23.

- Escritura Publica Número 35,970-treinta y cinco mil novecientos setenta, de fecha 28 - veintiocho de abril del 2005 - dos mil cinco, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público No. 51 - cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativa a la constitución de la Sociedad denominada ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V., en la que se designa como Administrador Único al C. [REDACTED] CÁRDENAS, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el No. de Folio 93872*1 en fecha 08-ocho de junio de 2005-dos mil cinco.
- Escritura Publica Número 16,675-dieciséis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero del 1995 - mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Lic. Gilberto Federico Allen, Notario Público No. 33-treinta y tres, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativa a la constitución de la Sociedad denominada BANCA AFIRME, INSITUACIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME, GRUPO FINANCIERO , S.A. DE C.V., inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Número 2903, Folio número 249, Volumen 426, libro 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección Comercio, de fecha 21 de febrero del año 1995.

QUINTO. REQUISITOS: De acuerdo a lo establecido por el artículo 252, fracción I al XVI y artículo 254, fracción I al X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 147, fracción I al XVIII y artículo 148, fracción I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

- | | |
|---|-----------|
| 1. Solicitud correspondiente | Si cumple |
| 2. Título que acredite la propiedad del predio | Si cumple |
| 3. Contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones | Si cumple |
| 4. Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente | Si cumple |
| 5. Poder legal para actos de dominio | Si cumple |
| 6. Poder simple | Si cumple |
| 7. Identificación de los propietarios, apoderados y gestor | Si cumple |
| 8. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano | Si cumple |
| 9. acuerdo de autorización del proyecto urbanístico | Si cumple |
| 10. Proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes | Si cumple |
| 11. Fotografías de la situación actual del predio | Si cumple |
| 12. Pago del impuesto predial al corriente | Si cumple |
| 13. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen | Si cumple |
| 14. Avalúo Catastral | Si cumple |
| 15. Autorización del plano de rasantes | Si cumple |



16.	Proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial.	Si cumple Si cumple
17.	Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad	Si cumple
18.	Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos, agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y gas, autorizados por las dependencias públicas correspondientes.	Si cumple
19.	Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos	Si cumple
20.	Programa y presupuesto de obra	Si cumple
21.	Planos del proyecto ejecutivo	Si cumple
22.	Planos del proyecto de ventas	Si cumple
23.	Planos de asignación de números oficiales	Si cumple
24.	Planos de habilitación de áreas municipales	Si cumple
25.	Plano de Nomenclatura y Señalamiento Vial	Si cumple
26.	Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio	Si cumple
27.	Constancia expedida por el Estado del Equipamiento Educativo	Si cumple
28.	Pago por derechos correspondientes al trámite	Pago al final del tramite

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos Artículos 1 Fracción V, 3, 5, fracciones I, LIV y LX, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I inciso a), y II incisos a), c)-y d), 142 Fracciones I al IV, 143, 158, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción II, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracciones I al VII, IX al XI, 206 fracciones I al VI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracciones VI y VII, 243 fracciones V y VI, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II, y último párrafo, 257, 269 fracción II, 271 fracciones V incisos a), b), c), d) y e) y VI, 272 fracciones III y IV, 276 fracción II, inciso b), y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 139, 140, 141, fracción I, 142, 147, fracciones I al XVIII, y 148, fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, L, LI y LII, 101, fracciones IV, VIII, XII y XIV y 102 fracciones II, X y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- II. El promovente cumple con los requisitos indicados en los artículos 252, fracciones I a XVI y 254, fracciones I a X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 147, fracciones I a la XVIII y 148, fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

III. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Resultado Segundo de la presente resolución, el **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas** que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

a) ZONIFICACIÓN.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, y a la autorización de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2014-dos mil catorce, con No. de oficio 099/2014/DIFR/SEDUE/, bajo No. de expediente administrativo No. F-008/2014, indica que el predio con expediente catastral 81-000-171, está ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, y en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en el cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos de suelo por zonas secundarias el uso habitacional unifamiliar está permitido, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del Plan en comento.

b) DENSIDAD.- En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el acuerdo de factibilidad urbanizar el suelo citado en el párrafo que antecede, y a la autorización de la Modificación del Proyecto Urbanístico, de fecha 24-veinticuatro de enero del 2019-dos mil dos mil diecinueve, con número de oficio 9337/SEDUE/2019, bajo No. de expediente administrativo No. F-048/2018, señala para esta zona una Densidad alta tipo **D-9**, donde se permite desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 2.2524112 hectáreas, lo que permite un máximo de viviendas, por lo que el proyecto presenta 95 viviendas, lo que representa 42.40 viviendas por hectárea; **por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos, en la citada modificación del Proyecto Urbanístico, y con lo establecido en el referido plan.**

c) AREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY

El proyecto Ejecutivo y el proyecto de Ventas se ajusta al plano aprobado en la autorización de la Modificación del Proyecto Urbanístico, de fecha 29-veintinueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, con número de oficio 9337/SEDUE/2019, bajo No. de expediente administrativo No. F-048/2018, y dado que en el presente caso se requiere un área municipal de 2,266.540 -dos mil doscientos sesenta y seis, punto quinientos cuarenta, equivalente a multiplicar el 17% por la cantidad que se proyecta como el área vendible habitacional que es de 13,332.592 metros cuadrados, por ser mayor área que la que resulta de aplicar y/o multiplicar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (95 viviendas), de la que resulta un área municipal requerida de 2,090.00 metros cuadrados: y de acuerdo con el proyecto presentado **cede una superficie total de 2,762.296 metros cuadrados**, para el fraccionamiento Gran Reserva Sector Apalaches. Dicha área se encuentra ubicada en las manzanas 390, 392, 393 y 394 en una porción debidamente señalada en el plano que presenta para su aprobación, misma que ha sido analizada, la cual cumple con las características señaladas de acuerdo al diverso numeral 201- fracción I y 202 fracciones I al V; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en las autorizaciones anteriores.

Así mismo, la persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, la persona moral denominada ACRE PROMOTORA S. A. DE C. V., y/o la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO



FINCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales, están obligadas a ceder y traspasar sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominó GRAN RESERVA SECTOR APALACHES, mismas que se describen expresa y gráficamente en el plano de ventas que se presenta para su autorización, obligación que, una vez que la autorización del plano de ventas sea inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se tendrá por cumplida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 256 fracción I y 257, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, debiendo de presentar a ésta Autoridad Municipal un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

IV. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **29884288**, de fecha 27-veintisiete de enero de 2021 - dos mil veintiuno, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 27,854.56 metros cuadrados, correspondiente al fraccionamiento denominado GRAN RESERVA CUMBRES 3ER SECTOR PIRINEOS Y 4TO SECTOR APALACHES.
- b) Energía eléctrica: copia del recibo con número de referencia: **42829501143310577253**, de fecha 04-cuatro de septiembre del 2015-dos mil quince, por el pago de aportación por la cantidad de \$12,896.16- DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS 16/100 M.N., para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al Convenio Nº **ESP-027/2015**, de fecha 20-veinte de junio del 2023-dos mil trece, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio Nº **IMA-DG/8175/2021**, de fecha 19-dicinueve de julio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Dirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León; en el que señala: ***....Este Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León, expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras y obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."***

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación con la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, expidió la constancia correspondiente al fraccionamiento denominado GRAN RESERVA SECTOR PIRINEOS Y SECRTOR APALACHES,



N° de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de **recibo con folio 30192841**, de fecha 22-veintidos de julio de 2021-dos mil veintiuno, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Cabe mencionar que en la etapa *del Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano*, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número IMA-DG-7215/2021, de fecha 07-siete de julio de 2021-dos veintiuno, expedido por la Subdirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León con el Acuerdo Delegatorio de fecha 01-uno de julio de 2021-dos mil veintiuno, signado por el C. Noé Chávez Montemayor en funciones de Director General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, de acuerdo al tercero transitorio de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León, relativo a la Solicitud Factibilidad de Servicio de Transporte Público para el Fraccionamiento "Gran Reserva Sector Pirineos y Sector Apalaches".

- V. **EQUIPAMIENTO EDUCATIVO:** Que respecto a la obligación indicada por los artículos 143 y 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 101 de la misma Ley y de los diversos artículos 2 fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; el promovente presentó copia del Oficio número SE-219/2022, de fecha 21 - veintiuno de febrero del 2022 - dos mil veintidós, emitido por la Secretaria de Educación en el Estado de Nuevo León, conjuntamente con el Encargado de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Secretaría de Educación en el Estado Nuevo León, mediante el cual comunica lo siguiente: "...El desarrollador de vivienda **ACRE PROMOTORA, S.A DE C.V.** del proyecto denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR APALACHES**, ubicado en el municipio de **MONTERREY, N.L.**, ha aportado a cantidad de **\$182,818.00 (Ciento ochenta y dos mil ochocientos dieciocho 00/100 M.N.)**, al patrimonio del Fidecomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente para extenderle la presente constancia para los fines y trámites que tenga a bien determinar... y copia de recibo con folio electrónico 220902144135 por la cantidad de \$182,818.00 (ciento ochenta y dos mil ochocientos dieciocho pesos 00/100 M.N) de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2022-dos mil veintidós.

VI. **CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

Área a Neta a Desarrollar:	22,524.112	metros cuadrados
Área Vial:	6,427.668	metros cuadrados
Área Urbanizable:	16,096.444	metros cuadrados
Área de Transformadores CFE	1.556	metros cuadrados
Área Municipal:	2,762.296	metros cuadrados
Área Vendible Total:	13,332.592	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	13,332.592	metros cuadrados
Número total de Lotes:	95	
Número de Lotes Habitacionales	95	



Del anterior cuadro de áreas se advierte que el área neta a Desarrollar no cambia respecto al aprobado mediante la resolución de la Modificación del Proyecto Urbanístico, de fecha 24-veinticuatro de enero del 2019-dos mil diecinueve, con número de oficio 9337/SEDUE/2019, bajo No. de expediente administrativo No. F-048/2018, en el que se comprende del fraccionamiento Gran Reserva 3er Sector Pirineos y 4to Sector Apalaches.

VII. De acuerdo a Inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 23 de mayo del 2022, se realiza visita de inspección a fin de constar la situación actual del predio solicitado, el uso que tiene el mismo y referir el avance de los trabajos encontrados, Preliminares: en el predio ya se realizó la etapa de desmonte, deshierbe, limpieza, nivelación, Terracería en vialidades: en este momento existe maquinaria pesada realizando trabajos de terracerías, definiendo el trazo de las vialidades, en el total del sector que nos ocupa, Drenaje Sanitario: al frente de cada uno de los lotes se observan puntas de tuberías que serán la acometida para el servicio del drenaje sanitario, además de que se observan las preparaciones para los registros para el drenaje sanitario, Drenaje Pluvial: aún no existe el equipamiento para encausar y trata de aguas pluviales, aparentemente y aprovechando el desnivel de la zona estos escurrimientos se manejarán por gravedad, Agua Potable: aún no se inicia con esta etapa, Red de Gas Natural: aún no se inicia con esta etapa, Pavimentación: aún no se inicia con esta etapa, Alumbrado Público: aún no se inicia con esta etapa, Red Eléctrica: aún no se inicia con esta etapa, Aluminado: aún no se inicia con esta etapa, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se inicia con esta etapa, Red de Telefonía y Televisión por cable: aún no se inicia con esta etapa, Uso de Suelo del Área Colindante: el predio colinda al norte con plaza comercial, al poniente con conjunto habitacional al sur del fraccionamiento habitacional en el desarrollo y al oriente con vialidad Av. Cumbres del Sol. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Av. Cumbres del Sol, tiene una sección vial de 37.00 mts aproximadamente, ya que aún no está definido el para metro del predio que nos ocupa. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Sobre el predio no se aprecian cuencas, arroyos o escurrimientos de los que crucen o que su trayectoria sea a un costado de este. Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el predio ya se encuentra libre de vegetación, Banquetas y Circulación para personas con capacidades de diferentes y bicicleta: aún no se inicia con esta etapa, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aún no se inicia con esta etapa.

VIII.- **OBRAS DE URBANIZACIÓN:** La persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA), la persona moral denominada ACRE PROMOTORA S. A. DE C. V., como sujetos obligados principales, y/o la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA) como sujetos obligado solidario, y solicitantes de la autorización del Proyecto Ejecutivo para el fraccionamiento denominado **Gran Reserva Sector Apalaches**, en el predio identificado con expediente catastral 81-000-171, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 199, fracciones I a la XIII, 204, fracciones VIII, IX y X, 205, fracciones III, IV, V, VI, VII, y VIII, 206, 256, fracción II, y 261 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberán de ejecutar, construir y habilitar, conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias, así como mantener en buen estado y conservación, correspondientes, las siguientes obras de urbanización:

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL



N° de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

Agua Potable: La Red de Agua Potable, incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por la Institución Pública Descentralizada Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el número de proyecto IRS-20065/11, de fecha 28-veintiocho de diciembre de 2020-dos mil veinte.

Drenaje Sanitario: La Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por la Institución Pública Descentralizada Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el número de proyecto IRS-20065/11, de fecha 28-veintiocho de diciembre de 2020-dos mil veinte. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 371/2020, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 28-veintiocho de diciembre de 2020-dos mil veinte, por un área vendible de 13,332.59 metros cuadrados para uso habitacional de tipo residencial para el fraccionamiento denominado GRAN RESERVA SECTOR APALACHES.

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

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 13-dos de junio del 2013-dos mil trece, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento GRAN RESERVA SECTOR APALACHES; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-027/2015, de fecha 23-veintitres de diciembre de 2015-dos mil quince, para 382 ser vicios domésticos unifamiliares; respecto de la aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio por la antes Gas Natural de México ahora Naturgy México, S.A. de C.V.; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 26-veintiseis de agosto del 2014-dos mil catorce y plano autorizado con fecha de 26-veintiseis de agosto del 2014-dos mil catorce; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL



Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/010/2023, con fecha 02-dos de febrero de 2023-dos mil veintitrés, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

1. Queda obligado el desarrollador a 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.
2. Queda obligado el desarrollador a 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 evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de nomenclatura y señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible, según oficio N° DGMEP/291/2023, con fecha del 24-veinticuatro de marzo de 2023-dos mil veintitrés; el cual señala lo siguiente: *"...Al respecto le informo que el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, considerando que cumple con los criterios y lineamientos definidos por esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público por lo anterior se le otorga el visto bueno para que continúe con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio ..."*

Elementos urbanos de uso público: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta. En 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 con discapacidad. Deberá cumplir con lo dispuesto en el punto 5.4 Elementos de Cruces Seguros, de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 30 de octubre del 2019, en lo que respecta a las rampas peatonales en aceras. En las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

Pavimentos, Cordones y Banquetas: Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:



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

Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023

Expediente Administrativo Nº F-033/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales

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

- Mecánica de Suelos, elaborado por ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., signado por el Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, con Cédula Profesional Nº 5204881, del cual presenta Carta Responsiva de fecha abril de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual manifiesta: *"Por medio de la presente manifiesto a Usted, ser el Responsable del estudio de Mecánica de suelos realizado en enero del 2012 en el predio en el cual se proyecta la realización de la obra identificada como **FRACCIONAMIENTO GRAN RESERVA, SECTOR PIRINEOS Y APALACHES**, en donde se plantea construir un fraccionamiento tipo residencial de hasta tres niveles, ubicado en el municipio de Monterrey, N.L..."*
- Certificado Nº L.C. 001, Renovación 03, con vigencia: 07/10/2020 al 06/10/2023; emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de la Subsecretaria de Desarrollo Urbano, del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado con alcance en Geotecnia, concreto y mezclas asfálticas de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 01, Certificación de Laboratorios; en los artículos 19 fracción XXXVI y 23 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Sustentable.
- Certificado Nº P.R.C.-019, con vigencia: 17/03/2021 al 16/03/2024; emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; y 19 fracción XXXVI y 23 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Certificado Nº L.C.034, con vigencia: 16/12/2021 al 15/12/2024; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, a través de la Subsecretaría de Transporte, del Gobierno de del Estado de Nuevo León, que certifica a ECN Laboratorio, S.A. de C.V. (Estudios y Control del Noreste, S.A. de C.V.) como Laboratorio Certificado con alcances en Geotecnia, Concreto y Mezclas Asfálticas, de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 01, Certificación de Laboratorios; en los artículos 19 fracción XXXVI y 23 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana.
- Estudio Geotécnico, elaborado por ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., signado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis, con Cédula Profesional Nº 6432771, del cual presenta Carta Responsiva de fecha abril de 2022, mediante la cual manifiesta: *"Por medio del presente, manifiesto a Usted, ser el Responsable del Estudio Geotécnico elaborado en septiembre de 2017 para el Fraccionamiento Gran Reserva sector Pirineos y Apalaches) que se encuentra ubicado en el municipio de Monterrey, N.L..."*
- Diseño de Pavimentos, elaborado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva de fecha abril de 2022, mediante el cual manifiesta: *"Por medio de la presente,*

6132

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



manifiesto a usted, ser el Responsable del Diseño de Pavimentos de las vialidades internas del proyecto denominado FRACCIONAMIENTO GRAN RESERVA, SECTOR PIRINEOS Y APALACHES, en donde se planea construir un fraccionamiento de tipo residencial de hasta dos niveles, ubicado en el municipio de Monterrey, N.L...."

- Sobre las características de los pavimentos se indican la siguiente:

Descripción de materiales

Diseño estructural de vialidades interiores

- *Carpeta concreto asfáltica 4 cm de espesor.*
- *Base (caliza triturada) 15 cm de espesor.*
- *Sub rasante, (material de banco o corte de calidad sub rasante 20 cm de espesor.*
- *Sub yacente, (material natural arcilloso con 3% de cal o natural calidad sub yacente) 15 cm de espesor.*
- *Desplante de Terracería de cimentación o T.N.. espesor indefinido.*

Por lo que deberá cumplir con los materiales a emplear, los espesores, el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y con las disposiciones de la Ley Para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, y sus Normas Técnicas de Pavimentos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 199 fracción VIII y 252 fracción XI de la Ley Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

- Ing. Julio Alejandro Cuevas Beltrán acompañado del Certificado N° PRC 096, renovación 03, con vigencia: 19/03/2020 al 18/03/2023 emitido por la antes Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano, ahora Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, que lo certifica como Profesional Responsable (del cual se anexa copia a color); emitiendo Validación de Diseño de la estructura de pavimentos del proyecto Fraccionamiento Reserva Cumbres Sector Ríos; así como el escrito en hoja membretada de la persona moral denominada PRUEBAS Y RESISTENCIA EN CONCRETO S.A. DE C. V., de fecha 18-dieciocho de julio del 2022 - dos mil veintidós, mediante el cual el C. Ing. Julio Alejandro Cuevas Beltrán manifiesta lo que sigue: "*Nos permitimos presentar a su atenta consideración la Siguiente **Validación de Diseño estructural de Pavimentos sobre vialidades en el Fraccionamiento Gran Reserva para los Sectores Pirineos y Apalaches con ubicación en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.***

La finalidad del estudio contempla realizar una valoración de los criterios tomados por el diseñador y realizar un recalcu sobre la estructura con el fin de cotejar y determinar si los espesores propuestos cumplen con los valores de transito proyectados

Además tiene como objetivo cumplir con los lineamientos relativos a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y lo referente a las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León, que tienen como objetivo regular lo relativo a las obras de pavimentación que se realicen en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a fin de que cuenten con las características adecuadas en materia de calidad y rodamiento seguro...."



N° de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$, con la formación de juntas a cada 6.0 m como máximo y un acabado tipo pulido.

Banquetas: Los solicitantes están obligados a construir al frente de los lotes habitacionales, así como perimetralmente y en el interior del área verde pública de cesión municipal del fraccionamiento las banquetas, con las dimensiones de ancho, resistencia, espesor y demás especificaciones de acuerdo al proyecto presentado, con las siguientes características: banqueta de concreto simple (acabado floteado) espesor de 08-ocho centímetros, las cuales deberán cumplir con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León y deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII y 206 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, en la realización de banquetas se debe cumplir con la Ley para la Protección de Derechos de las Personas con Discapacidad y con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Los lotes habitacionales unifamiliares de tipo Urbanización Inmediata que componen el proyecto ejecutivo propuesto, en su momento, deberán respetar lo mencionado en los artículos 27, segundo párrafo y artículo 28, del Reglamento De Accesibilidad De La Ciudad De Monterrey, y así mismo las que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al momento de solicitar realizar cualquier obra en los lotes.

El área de circulación propuesta en el proyecto ejecutivo para un Fraccionamiento tipo Urbanización Inmediata, con una superficie vial de 6,427.668 metros cuadrados, presenta vialidades públicas de 17.50 metros de sección (8.00 metros de arrollo vial y 3.00 metros y 4.00 de banqueta en ambas aceras) para la vialidad denominada Cumbres del Sol y 12.00 metros de sección (8.00 metros de arrollo vial y 2.00 metros de banqueta en ambas aceras) para las vialidades denominadas Monte Maná, y Monte Makalu respectivamente, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 158, fracción VI y VII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, mediante oficio N° DPT/H024/2023, de fecha 23-veintitres de marzo de 2023-dos mil veintitrés; en el cual con base en el Plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas y planos de Drenaje Pluvial se considera Factible, y se informa lo siguiente:

Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas. Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

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.



En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

Por lo que, en base a la información proporcionada se considera que el fraccionamiento cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

El fraccionador y/o la solicitante de la autorización del proyecto ejecutivo deberá de ejecutar las obras de drenaje pluvial cumpliendo con las especificaciones indicadas en los planos presentados para su autorización.

Geología: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPT/G017/2023, de fecha 15-quince de marzo del 2023 - dos mil veintitrés, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

Con respecto a los estudios presentados, se emite lo siguiente:

Estudio de Mecánica de Suelos:

De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, se llevaron a cabo 7 sondeos exploratorios hasta una profundidad máxima de 1.70m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, así como la estratigrafía del subsuelo y propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

Estudio Geotécnico:

Se realizaron 8 (ocho) sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 1.60m. de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los materiales constitutivos en el área del proyecto están compuestos por arcillas ligeras café muy oscuro con materia vegetal, arcilla ligera café rojiza, pálido a verdoso con grumos y nódulos de carbonato de calcio y fragmentos de lutita, grava arcillosa y por último hasta la profundidad máxima explorada se tiene un estrato de costra calcárea (caliche) parcialmente alterada.

Diseño de Pavimento Flexible:

Se concluye que: la estructura de pavimento estará compuesta por una capa de Carpeta de Concreto Asfáltico: 4.0 cm Base (caliza triturada): 15.0 cm, Subrasante (Material de banco o corte calidad subrasante): 20.0 cm,



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

Subyacente (Material natural arcilloso con 3% de cal o natural calidad subyacente): 15.0 cm., Desplante de Terracería de cimentación o T.N.: espesor indefinido.

Siguen Vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.

Deberían de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: Presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio Nº SSP/DGP/051/2023, de fecha 10-diez de enero del 2023-dos mil veintitrés; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la revisión al proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento; Gran Reserva Sector Apalaches; ubicado en la zona poniente del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno en expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."*; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva para el proyecto de red de alumbrado público, del fraccionamiento Gran Reserva Sector Apalaches, firmando como responsable del proyecto el Ing. Claudio F. Villarreal Garza, cédula profesional número 0120975; y plano del proyecto de alumbrado público con fecha noviembre del 2022-dos mil veintidós, firmado por el Ing. Claudio F. Villarreal Garza, cédula profesional número 0120975, con sello de la Dirección General de Parques y Jardines de la Secretaria de Servicios Públicos.

Bomberos: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio Nº IR21-602, con fecha del 31-treinta y uno de diciembre de 2021-dos mil veintiuno menciona lo siguiente: *"La Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P., dictamina en sentido positivo y no tiene inconveniente alguno en que se continúen con los trámites municipales correspondientes de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; tomando como base el informe de inspección IR21-602 elaborado por el consultor actuante, aunado a la investigación y consulta de Normas Oficiales Mexicanas y legislación vigente."*

Control de Erosión: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmosfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmosfera, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al artículo 133, fracción II y III, 135, 137 y 138 de

la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León. Así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, de conformidad con el antecedente de autorización del plano de rasantes emitido mediante resolución de fecha 19 - diecinueve de diciembre del 2014 - dos mil, bajo el oficio No. 114/2014/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo No. F-101/2014 y para el resto de la superficie deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 44 y 35 Bis I, del Reglamento de Protección Ambiental e imagen Urbana de Monterrey. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Además, el solicitante de la autorización del Proyecto Ejecutivo, que mediante el presente se dictamina, deberá de cumplir con lo dispuesto por los artículos 26, 28, 29, 32, 35, 39, 40, 43, 44, 47, 55, 60, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, que disponen lo siguiente:

“ARTÍCULO 26. Los propietarios y responsables de las obras públicas o privadas que se realicen en el municipio están obligados a restaurar y regenerar el suelo, así como la cubierta vegetal cuando el deterioro sea ocasionado por la realización de dichas obras, aspecto que será supervisado por la Secretaría.”

“ARTÍCULO 28. Queda prohibido remover la cubierta vegetal de cualquier predio, excepto en las áreas a ocuparse por las construcciones aprobadas por las autoridades competentes, Cuando por negligencia y mal uso del suelo, se propicien o aceleren los procesos de erosión, la Autoridad Municipal requerirá al propietario y/o responsable para que de inmediato lleve a cabo las acciones de remediación necesarias, independientemente de la aplicación de sanciones que correspondan.”

“ARTÍCULO 29. 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.”

“ARTÍCULO 32. La selección, plantación, mantenimiento, podas, talas y trasplante de especies arbustivas y arbóreas debe de realizarse con bases técnicas, la Secretaría podrá proporcionar la información y un padrón de prestadores de servicios calificados.”

“ARTÍCULO 35. Queda prohibida la tala, poda, trasplante y derribo de árboles de cualquier especie, sin previa autorización expedida por la Secretaría...”

“ARTÍCULO 39. En cualquier desarrollo se deberá preservar la vegetación natural, evitando perturbar la zona con especies distintas a las nativas, debiendo preservarse al máximo la cubierta vegetal, respetándose los árboles existentes.”



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

“ARTÍCULO 40. Queda prohibido atentar contra la salud de los árboles mediante mutilación, poda excesiva o innecesaria, remoción de la corteza, envenenamiento, ahogamiento, aplicación de químicos u otros agentes nocivos a la flora. Así mismo queda prohibido realizar, sin previa autorización, poda excesiva con el propósito de proteger líneas conductoras de electricidad, cables de teléfono o de cualquier otro tipo, a excepción de lo que disponga la legislación aplicable.”

“ARTÍCULO 43. La ejecución del retiro de cubierta vegetal de los predios que se ubiquen en el territorio municipal, solo se realizará previa emisión de lineamientos emitidos por la Secretaría.....”

“ARTÍCULO 44. Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas. En caso necesario, si la realización de los trabajos lo amerita, se podrá desmontar una franja como máximo de tres metros de ancho, alrededor del área de desplante.”

“ARTÍCULO 47. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.”

“ARTÍCULO 55. Queda prohibido quemar cualquier tipo de residuo, material o sustancia a cielo abierto y/o rebasar los límites máximos de emisiones a la atmósfera.”

“ARTÍCULO 60. Quienes realicen actividades de construcción, remodelación o demolición, que generen polvos, deben humedecer sus materiales y colocar mamparas o barreras de contención, a fin de mitigar la emisión de tales polvos a la atmósfera.”

Deben cumplir los lineamientos aplicables, establecidos Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019 expedida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León en el Periódico Oficial de Estado Nº 71, que dispone lo siguiente:

“7.1 Vías de Acceso

7.1.1.1 Las áreas de tránsito interior en lotes, unidades de propiedad privativa o predios, deberán contar con algún tipo de tratamiento superficial como puede ser:

a) Diseñar las vías de acceso y áreas de tránsito interno con base a una anticipación estratégica del proyecto en donde estas vías se conviertan posteriormente en las calles futuras de tránsito vehicular las cuales pueden ser pavimentadas desde el inicio del proyecto.

b) La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables (ver tabla 7 Clasificación de los residuos de la construcción y demolición para su posible reutilización) distinguiéndose de las áreas de apilamiento y de explotación.

c) En caso de no disponer de material como se señala en el inciso b) deberá humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos, y/o cualquier otro método, con el objetivo de evitar la emisión, suspensión y re-suspensión de partículas y polvos a la atmósfera, evitando además encharcamientos durante todo el proceso de esta etapa.



7.1.2. Pavimentación

7.1.2.1. Durante el proceso de pavimentación, reparación y mantenimiento de carpeta de vialidades, estacionamientos, patios de maniobra y otras superficies de rodamiento de vehículos, con el objetivo de evitar la emisión, suspensión y re-suspensión de partículas y polvos a la atmósfera se deberá realizar lo siguiente:

- a) Antes de iniciar con el corte de pavimento, deberá humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos. Así mismo, durante la molienda, recolección de escombros y procesos de mantenimiento de carpeta.
- b) Cuando se lleven a cabo trabajos en los que se remueva pavimento quedando expuesta la superficie al paso de vehículos y no se coloque la capa final de rodamiento inmediatamente después, se deberá humedecer, con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos, evitando encharcamientos. Esta humectación se deberá repetir, hasta en tanto no se concluya la colocación de todas las capas de pavimentación especificadas para el proyecto
- c) En caso de que el proceso afecte vialidades deberá notificar y solicitar los permisos correspondientes de las Autoridades competentes a que corresponda a dicho proceso de pavimentación.
- d) Con el fin de evitar el incremento de emisiones adicionales por tráfico vehicular, la reparación y mantenimiento de vías públicas, peatonales y vehiculares, deberá efectuarse de lunes a viernes en un horario de 4:00 pm a 6:00 am y los sábados, domingos y días festivos sin ninguna restricción de horario, salvo que la autoridad municipal determine otro horario.

"7.2. Transporte

7.2.1. Transporte de materiales y residuos.

7.2.1.1. Para su identificación, las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaria y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrá cargarse el material en los vehículos que cuenten con la Autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial, emitida por la Secretaría.

7.2.1.2. Los vehículos de maquinaria pesada y transporte de materiales deberán revisar el numeral 13, además deberán considerar las disposiciones de los artículos 87 al 98 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León.

7.2.1.3. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de descarga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos suspensión y re-suspensión a la atmosfera. El límite máximo de velocidad no podrá ser mayor a 20km/h.

7.2.1.4. Colocar señalamientos visuales, para establecer límites de velocidad, con el fin de minimizar la suspensión de polvo. La velocidad en el interior de las instalaciones deberá ser controlada por personal de la empresa.

7.2.1.5. En cada una de las salidas de la obra de construcción, urbanización y demolición, a la vía pública, se deberá instalar un dispositivo de control de salida antes de abandonar el área de obra que permita la limpieza de los neumáticos de los vehículos y/o algún otro sistema equivalente que tenga la misma función.

7.2.1.6. En el caso de una obra de construcción, urbanización y demolición, en la cual, por cuestiones de espacio, no sea factible lo dispuesto en el numeral 7.2.1.5. se deberán implementar otras medidas de control y/o dispositivos que retiren el polvo y material adherido (lodo, etc.) de los neumáticos de los vehículos.



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

7.2.1.16. *Especificaciones de lona para cubrir las cajas de transporte. a) Material resistente y en buen estado, que evite la salida de partículas y polvos. b) Acabados con refuerzo en periferia, banda de seguridad y/o argollas para sujeción*

Asimismo, si las medidas mencionadas en el presente no resultan suficientes para la minimización de las emisiones durante el transporte de los materiales a los que se refiere la NAE, éstos deberán proceder al cumplimiento de las medidas adicionales que establezca la Secretaría para el control de emisiones.

7.4. Almacenamiento y desalojo

7.4.1 Almacenamiento temporal

7.4.1.1. *El almacenamiento temporal de material en las Obras de Construcción y/o Urbanización deberá ser en sitios cerrados, con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos de escorrentía de la lluvia.*

7.4.1.2. *En el caso de una obra que por cuestiones de espacio no sea factible lo dispuesto en el numeral 7.4.1.1. se deberán implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o cualquier material que evite la dispersión de polvos, y/o humedecerse con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos. Con el objetivo de evitar su dispersión, por viento o el arrastre por parte de las aguas de lluvia y/o de escorrentía.*

7.4.1.3. *Los dispositivos empleados para transporte vertical de materiales durante la ejecución de las obras deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y encapsulado de materiales que eviten la dispersión de polvo.*

7.4.2. Establecimientos de comercialización y/o distribución de materiales.

7.4.2.1. *En los establecimientos donde se utilicen como insumo o materia prima, se comercialicen y/o se distribuyan materiales de construcción (gravas, arenas, cemento, etc.), éstos deberán ser almacenados en espacios cerrados, techados y/o contenedores cerrados, con accesos controlados de acuerdo con el esquema señalado en la Tabla 3, y/o similar asegurando su confinamiento.*

7.4.2.2. *En el caso de un establecimiento que por cuestiones de espacio no sea factible a lo dispuesto en el numeral 7.4.2.1. se deberán implementar otras medidas de control permanente mediante la colocación de cubierta sintética o cualquier material que evite la dispersión de polvos, y/o humedecerse con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos.*

7.4.2.3. *En caso de que las anteriores medidas no sean suficientes se deberán instalar barreras físicas, mallas o rompevientos, para obstruir los vientos de erosión en zonas descubiertas tales como áreas de almacenaje, lugares de estacionamiento de vehículos, lugares donde se prepara el equipo y/o maquinaria pesada. Las barreras pueden colocarse de manera perpendicular a la dirección del viento para reducir su velocidad.*

7.4.3 Desalojo de escombros, material y residuos de Obras de Construcción, Urbanización y Demolición.

7.4.3.1. *En las estructuras mayores a 2-dos pisos (o 4.5 metros de altura) se deberá realizar un desalojo controlado de escombros, que evite la dispersión de polvos y partículas. Cualquier tipo de tecnología que decida utilizar deberá garantizar que evite caídas libres máxima de 2.00 metros de altura.*

7.4.3.2. *Se deberán implementar medidas de control durante el desalojo de materiales mediante la colocación de cubierta sintética o cualquier material que evite la dispersión de polvos, y/o humedecerse con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos.*

8.1.3. Obras de Infraestructura Pública.



8.1.3.1. Toda obra de infraestructura pública, nueva, en remodelación, y/o mantenimiento deberá cumplir con los lineamientos de construcción de esta NAE con el objetivo de prevenir la emisión de polvos y partículas.

8.1.3.2. Las dependencias y organismos públicos de los tres órdenes de gobierno, desconcentrados y descentralizados encargadas de la planeación y construcción de infraestructura pública, por sí o por terceros, deberán diseñar, construir y adecuar el espacio público incluyendo en todos los proyectos el uso de infraestructura verde, de tal manera que permita prevenir, disminuir y controlar la generación de emisiones de polvos y partículas y aprovechar los recursos hídricos.

8.1.3.3. Queda estrictamente prohibido entregar obras de infraestructura pública con áreas desprovistas de vegetación y/o que no cumplan con las variables de la infraestructura sustentable.

8.1.5. Lotes baldíos

8.1.5.1. Los propietarios de lotes baldíos deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León con la limpieza de estos, debiendo asegurar que en ellos no son arrojados materiales o residuos que puedan causar contaminación e incendios.

8.1.5.2. La limpieza de los lotes baldíos deberá evitar que el sitio quede totalmente desprovisto de vegetación y esto genere la emisión, suspensión y re-suspensión de polvos y partículas

8.1.5.3. En caso de que el lote baldío cuente con vegetación, se deberá realizar el desyerbe dejando como mínimo 20 cm de cubierta vegetal que impida la emisión, suspensión y re suspensión de polvos.

9. Gestión integral de los residuos, de la construcción, urbanización demolición y/o pavimentación.

9.1. Generador de residuos

9.1.1. Los generadores de residuos de manejo especial para el caso de actividades en el proceso de construcción, urbanización, pavimentación, limpieza de espacios públicos, edificación y/o demolición, deberán contar, además de los requerimientos de la Secretaría, con la autorización para la disposición final de residuos de manejo especial y registro como generador de los mismos.

9.1.2. Los grandes generadores de residuos de manejo especial deberán de contar con un plan de manejo autorizado por la Secretaría.

9.1.2.1. Manejo integral de los residuos del desmonte y despalme.

9.1.2.2. Los residuos de despalme y desmonte deberán trasladarse a un centro de disposición final debidamente autorizado. Y cuando aplique, deberá considerar la valorización y aprovechamiento de estos residuos para su uso como mejorador de suelos (composta) y/o nivelación de terrenos de acuerdo con la calidad del material que se requiera en estas actividades.

9.1.2.3. Queda estrictamente prohibido descargar, depositar residuos de la construcción y demolición en lugares distintos a los centros debidamente autorizados por la Secretaría.

9.1.2.4. El generador de residuos de la construcción y/o demolición, así como los distintos prestadores de servicios que intervengan desde la integración del proyecto ejecutivo de la obra, el transporte, almacenamiento, reutilización, reciclaje y disposición final de dichos residuos, deberán cumplir con lo siguiente:

a) Será responsabilidad del encargado del proyecto el adecuado manejo de los residuos

b) Será responsabilidad del servicio de transporte autorizado que se contrate para tal fin, la entrega de los residuos a un centro de manejo integral de residuos, autorizado. Y deberá entregar un comprobante de transporte y disposición final de los residuos al encargado del proyecto



N° de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

c) Será responsabilidad de los centros dedicados al manejo integral de residuos autorizados de entregar los comprobantes de recepción de los residuos. Y deberá ser entregado al transportista del material. Se recomienda consultar anexo B

9.1.2.5. Los prestadores de servicio deberán contar con un registro para cada unidad vehicular autorizada para la recolección, transporte y transferencia de residuos, se recomienda consultar el numeral 7.2.1.1 y anexo C y F.

9.1.2.6. Los residuos de la construcción y/o demolición están constituidos por un conjunto de fragmentos o restos de materiales producto de la construcción, demolición, desmantelamiento y/o excavación, tales como tabiques, materiales pétreos, tierra, concreto, morteros, madera, alambre, resina, plásticos, yeso, cal, cerámica, tejados, pisos, mezcla asfáltica, varillas, entre otros, cuya composición puede variar ampliamente dependiendo del tipo de proyecto, la obra y etapa de construcción. Con el fin de promover el aprovechamiento de estos materiales, se recomienda consultar el anexo B.

10. Límites máximos de emisión permisibles generales durante el proceso de Obras de Construcción, Urbanización y/o Demolición.

10.1.1 Toda Obra de Construcción, Urbanización y/o Demolición que corresponda a la clasificación de tamaño Grande, conforme a la Tabla1, deberá contar con monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en esta norma.

11.6.1. Ruido

11.6.2. Las emisiones de ruido no podrán sobrepasar los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994. Realizando un monitoreo por lo menos cada seis meses, hasta terminar la obra de construcción, urbanización y/o demolición, mediante un laboratorio acreditado por la Entidad Mexicana de Acreditación, cuyo informe deberá ser presentado y entregado en formato digital a la Secretaría máximo tres meses después de la medición.

14. Vigilancia 14.1. La vigilancia del cumplimiento de la presente Norma Ambiental Estatal corresponde a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, y los Municipios, en los términos del Reglamento Interior de la citada Secretaría, cuyo personal realizará las acciones de inspección y vigilancia que sean necesarias. Las violaciones a la misma se sancionarán en los términos de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, su Reglamento y demás ordenamientos del marco jurídico vigente aplicable. Así mismo, corresponderá la aplicación de las disposiciones de esta NAE a las autoridades correspondientes de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias y jurisdicciones.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio N° 0294/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 16-dieciseis de febrero del 2023-dos mil veintitrés, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo Urbanístico, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:



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

1. "En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) **La plantación de 28-veintiocho árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde para proceder a su valoración.
 - c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
 - d) Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de menor consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. En caso de que se instale un sistema de riego este deberá utilizar agua residual tratada, y deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego.
 - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable, (un ejemplo puede ser como adoquín ecológico).
 - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, deberá contar con rampas de acceso de no más del 6% de pendiente y considerar en su diseño las normas internacionales de accesibilidad universal, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona, todos los elementos de equipamiento urbano deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General para un Desarrollo Verde.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de **28-veintiocho árboles nativos**.

2. **La plantación de 95-noventa y cinco árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache,**



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales

Anacahuíta y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.

3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino, framboyán, kir, ceiba y cualquier especie no nativa de la región.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación."

Esta Secretaría, se reserva el derecho de verificar el cumplimiento de los lineamientos contenidos en la presente determinación, a fin de revalidar la autorización otorgada, modificarla, suspenderá o revocarla, si se produjeran impactos negativos al ambiente y/o a la comunidad, con fundamento en los artículos 20, 22, 23, 26,27,28,29,30,32,34,35,36,37,38,39,40,43,44,45,46,47,48,60,65,75,79 fracción III, 82,130,131,134,135,138 y 139 fracción III, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, N.L., así como en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM -59-SEMARNAT -2010 (especies protegidas) y NOM-081-SEMARNAT-1994 (ruido).

IX.- **PLAZO DE OBRAS:** Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso la persona moral **ACRE PROMOTORA, S. A. DE C. V.** por conducto de su apoderado legal el [redacted] y El [redacted] Perito Responsable con Cédula Profesional [redacted] y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO , S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO 68494 Y/O ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.;** deberán de concluir las obras de urbanización indicadas anteriormente, en un **plazo no mayor a 24-veinticuatro meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo establecido en los artículos 199, fracciones I a XIV, 205, fracción III, y 206, fracciones I a la VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o



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.

N° de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar **01-una** prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley anteriormente citada.

X.- PROPUESTA DE GARANTÍA Y/O FIANZA: Que según inspección física de fecha 27 de febrero de 2023-dos mil veintitrés, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, se hizo constar que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **GRAN RESERVA SECTOR APALACHES**, no presenta avance de obras de urbanización, por lo que a fin de garantizar la obligación de la ejecución correcta y total de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de las obras de urbanización presentado en fecha 19-diecinove de diciembre del 2022 - dos mil veintidós, presentado por los propios promoventes se indica un costo total de \$ 12,525,447.36 (DOCE MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 36/100 MONEDA NACIONAL, al cual se agrega el equivalente al 16% - dieciséis por ciento, correspondiente al Impuesto al Valor Agregado (IVA), con lo que se determina un costo por las obras pendientes de ejecutar por un importe total de \$ 14,529,518.94 (CATORCE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS 94/100 MONEDA NACIONAL.); además en cumplimiento con los artículos 205, fracción IV, 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20% - veinte por ciento; que en el presente caso es la cantidad de \$ 2,905,903.79 (DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS TRES PESOS 79/100 MONEDA NACIONAL), que sumado al costo original de las obras de urbanización faltantes de ejecutar, resultando un monto total de \$ 17,435,422.73 (DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL), lo cual fue notificado en fecha 23 de marzo de 2023 - dos mil veintitrés, a la C [REDACTED] gestora de la persona moral denomina **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO , S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO 68494 Y/O ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, mediante el oficio No. **21829/SEDUSO/2023**, de fecha 22 de marzo del presente año 2023, indicándose la opción de garantizar sus obligaciones mediante fianza o garantía hipotecaria; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 23 de marzo de 2023-dos mil veintitrés, los promoventes exhiben y presentan la siguiente GARANTÍA:

Póliza de fianza N° **3457-02907-5**, expedida el día 23-veintitrés de marzo de 2023-dos mil veintitrés, por **ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V.**, en favor del Municipio de Monterrey, de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible ambas del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$ 17,435,422.73 (DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL), la cual solo podrá liberada o cancelarse al cumplirse con las obligaciones respectivas, y con la autorización escrita de la de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 205, fracción V, 266 y 272, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 214, fracción V, 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización y conforme a las características y especificaciones indicadas en



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales

los proyectos ejecutivos de cada obra y/o en esta documental, a ejecutarse en el Fraccionamiento denominado GRAN RESERVA SECTOR APALACHES a desarrollarse sobre el predio con expediente catastral 81-000-171, con una superficie de 22,524.112 metros cuadrados.

XI.- Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, se dictamina positiva la aprobación del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento denominado GRAN RESERVA SECTOR APALACHES a desarrollarse sobre el predio con expediente catastral 81-000-171, con una superficie de 22,524.112 metros cuadrados, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del citado fraccionamiento.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores, y condicionado a que se cumpla con su obligación de ejecutar las obras de urbanización y de habilitación de las áreas de cesión al municipio, descritas en el apartado X del presente documento, se APRUEBA el Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará GRAN RESERVA SECTOR APALACHES relativo a la superficie solicitada de 22,524.112 metros cuadrados, a desarrollarse sobre el predio con expediente catastral 81-000-171, colindante a la Av. Cumbres del Sol y al Fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Table with 3 columns: Description of area, numerical value, and unit (metros cuadrados). Rows include Área a Neta a Desarrollar, Área Vial, Área Urbanizable, Área de Transformadores CFE, Área Municipal, Área Vendible Total, Área Vendible Habitacional, Número total de Lotes, and Número de Lotes Habitacionales.

SEGUNDO: La persona moral denominada BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO No. 68494 y/o ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el C. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, una vez notificado de la respectiva resolución que se expida, deberá inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, una copia del acuerdo que autorice



el proyecto ejecutivo del fraccionamiento denominado **GRAN RESERVA SECTOR APALACHES**, acto con el cual se tendrán por garantizadas las obligaciones generados con motivo de la citada autorización, entre otras, la obligación de ejecutar las obras de urbanización anteriormente referidas, lo cual es considerado como un crédito fiscal, según lo dispone el artículo 256, último párrafo, de la Ley antes citada, y quedando a cargo del solicitante el deber de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

TERCERO: Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso la persona moral denominada **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO , S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO No. 68494 y/o ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal el C. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas, y de conformidad con lo solicitado por la citada persona moral; deberá de concluir las obras de urbanización indicadas en el apartado X, del presente documento, así como las establecidas en los artículos 199, fracciones I a XIV, y 206, fracciones I a la VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley anteriormente citada.

CUARTO: Considerando que se actualiza lo dispuesto por el artículo 261 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la persona moral denominada **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO , S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO No. 68494**, como Fiduciaria, así como las personas morales **ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, como Fideicomisaria y la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISIÓN FIDUCIARIA)**, como Fideicomitente " A ", que aporta el inmueble al fideicomiso No. 68494, tendrán responsabilidad solidaria de todas y cada una de las obligaciones señaladas en la Ley antes citada, en el presente documento, y en las autorizaciones precedentes en las cuales se sustentan las peticiones resueltas en este trámite.

QUINTO: En razón a que la persona moral denominada **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO , S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO No. 68494 y/o ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, también está solicitando la autorización de ventas, en forma conjunta con la autorización del Proyecto Ejecutivo, lo cual es permitido por el artículo 269, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y ésta Ley, en su artículo 256, fracción II, dispone que para poderse autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes o superficies previstas para su venta, se requiere cumplir con la presentación de la propuesta de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador.

SEXTO: Como se expresa en el apartado XII, del presente documento, el costo total de las obras de urbanización que faltan de ejecutar en el fraccionamiento denominado **GRAN RESERVA SECTOR APALACHES**, que ya incluye el impuesto al valor agregado y el adicional del 20% - veinte por ciento, que establece el artículo 256, fracción II,



Nº de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es de \$ **17,435,422.73 M.N. (DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL)** para garantizar la ejecución de las obras de urbanización y demás obligaciones derivadas de sus autorizaciones, la persona moral denominada **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO No. 68494 y/o ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, presentaron la PROPUESTA DE GARANTÍA consistente en la Póliza de fianza Nº 3457-02907-5, expedida el día 23 - veintitrés de marzo de 2023-dos mil veintitrés, por **ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V.**, en favor del Municipio de Monterrey; N. L., y/o de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L.

SÉPTIMO: En razón a que el monto de la fianza antes citada, comprende la totalidad del costo de las obras de urbanización que faltan por ejecutar, **se propone que se acepte la garantía** propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **GRAN RESERVA SECTOR APALACHES**; consistente en la póliza de fianza Nº 3457-02907-5, expedida el día 23 - veintitrés de marzo de 2023-dos mil veintitrés, por **ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V.**, en favor del Municipio de Monterrey, N. L., y/o de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, ambas del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$ **17,435,422.73 M.N. (DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL)**.

OCTAVO: Por lo que una vez aceptada la garantía de la fianza, ésta solo podrá ser liberada o cancelarse al cumplirse con las obligaciones respectivas, es decir, **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización y conforme a las características y especificaciones indicadas en los proyectos ejecutivos de cada obra y/o en esta documental, a ejecutarse en el Fraccionamiento denominado GRAN RESERVA SECTOR APALACHES**, y con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 205, fracción V, 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en correlación con lo dispuesto por los artículos 214, fracción V, 281 y 287 Fracción V y el artículo octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO: La persona moral denominada **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO No. 68494 y/o ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, deberá de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículos 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que **deberá dar aviso a la Dirección de Catastro e inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, una copia del acuerdo que autorice las Ventas de los lotes resultantes del fraccionamiento denominado **GRAN RESERVA SECTOR APALACHES**, así como del plano de Ventas, acto con el cual se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, debiendo de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.



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.

N° de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas
y Números Oficiales

DÉCIMO: La persona moral denominada **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO No. 68494 y/o ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, deberá de cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

DÉCIMO PRIMERO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente documento, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos autorizados por las empresas prestadoras de los servicios, las Dependencias Municipales correspondientes y/o por esta Secretaría, que se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos son complementarios y expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncie.

DÉCIMO SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones y/o autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo establecido en la autorización del Proyecto Ejecutivo y autorización de Ventas.

DÉCIMO TERCERO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de uno o varios lotes, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

DÉCIMO CUARTO: PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN: Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización previstas a ejecutar en el fraccionamiento denominado **GRAN RESERVA SECTOR APALACHES**, firmado por Fraccionador, en este caso la persona moral **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO No. 68494 y/o ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] Perito Responsable con Cédula Profesional N° [REDACTED] y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) FIDECOMISO No. 68494 y/o ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, deberán de concluir las obras de urbanización indicadas anteriormente, en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo establecido en los artículos 199, fracciones I a XIV, 205, fracción III, y 206, fracciones I a la VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar **01-una** prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley anteriormente citada.

DÉCIMO QUINTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus



N° de Oficio: 23722/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-033/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales

legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

DÉCIMO SEXTO: 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 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la Lic. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
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

Twh/Jamc/Gsp/Brgc/Gadr

Siendo las 10:30 horas del día 14-CATORCE del mes de JULIO del año 2023, 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: MÓNICA XIMTZ DELGADO

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]



