



INSTRUCTIVO

**A LA C. ARQ. MIRNA PEÑA GARZA
APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCION FIDUCIARIA DENOMINADA
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO
BAMAMEX, DIV. FIDUCIARIA FIDEICOMISO 111360-5**
Calle Hidalgo N° 526 Nte., Zona Centro,
San Pedro Garza García, N. L.
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, N. L a los 12-doce días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-035/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de Mayo del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 23-veintitres de Junio del mismo año, presentados por la C. Arq. Mirna Peña Garza, quien acredita su personalidad mediante Carta Poder de fecha 27-veintisiete de octubre de 2008-dos mil ocho, ratificada en la misma fecha, ante el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular N° 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 13,169-trece mil ciento sesenta y nueve, que le otorgó a su favor la Institución Fiduciaria denominada **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 111360-5.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, consistente en el cambio de trazo de los derechos de paso sobre el Área Recreativa y Deportiva 2, generándose un lote más, así mismo se incorporan a este Sector 2 predios que forman parte de la superficie aprobada desde la etapa de Factibilidad de Urbanización; como parte de la vialidad identificados como polígono 229-D con superficie de 8.721 metros cuadrados y Polígono 137-BA con superficie de 4,176.840 metros cuadrados, aumentando la superficie solicitada del 1° Sector; para el desarrollo del fraccionamiento tipo habitacional Unifamiliar con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 1° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **62,769.781 metros cuadrados**, la cual se resulta de la suma de 06-seis predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono 137-A, con superficie de 14,017.688 metros cuadrados; 2. Polígono 185-A, con superficie de 5,317.677 metros cuadrados; 3. Polígono 229-A, con superficie de 39,111.680 metros cuadrados; 4. Polígono 229-B, con superficie de 137.175 metros cuadrados, (la cual suman 58,584.22 metros cuadrados, superficie autorizada para las Ventas del fraccionamiento Santa Isabel 1° Sector, dentro del expediente administrativo N° V-102/2011); 5. Polígono 137-BA con superficie de 4,176.840 metros cuadrados, (la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 4,704.317 metros cuadrados) identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-729; 6. Polígono 229-D con superficie de 8.721 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-727; los cuales se acreditan mediante Escritura Publica N° 7,609-siete mil seiscientos nueve, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular N° 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en el Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 11,446, Volumen 270, Libro: 458, Sección Propiedad, de fecha 22-veintidós de diciembre del 2008-dos mil ocho; Así mismo presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 69,236, de fecha 17-dieciséis de marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 1,725, Volumen 103, Libro 35, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 14-catorce de abril del 2010-

dos mil diez, predios ubicados al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio No. 1651/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve emitido dentro del expediente administrativo N° **FYL-021/2009**, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, relativo a una superficie de 66,421.75 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-229. Posteriormente, mediante resolución contenida en el oficio No. 1646/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve con expediente administrativo N° **FYL-022/2009**, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, únicamente para la superficie del predio que se encuentra fuera de los límites Área Natural Protegida Sierra de la Silla, relativo a una superficie de 630,000.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-185. Además esta misma Secretaría, mediante resolución contenida en el oficio No. 1652/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve emitido dentro del expediente administrativo N° **FYL-023/2009**, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, relativo a una superficie de 100,000.00 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-324.

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio No. 2936/SEDUE/2010, de fecha 02-dos de noviembre del 2010-dos mil diez, emitida dentro del expediente administrativo N° **PU-022/2010**, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado SANTA ISABEL, relativo a una superficie neta a desarrollar de 254,801.25 metros cuadrados, correspondiente a una superficie de mayor extensión de 796,016.68 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 03-tres predios, los cuales se indican a continuación 1.- Lote N° , con superficie de 99,773.53 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-324; 2.- Lote N° 2 con superficie de 66,243.15 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-229; 3.- Lote N° 3 con superficie de 630,000.00 metros cuadrados bajo el número de expediente catastral 52-007-185, del cual para esta superficie se tomara la superficie de 88,784.57 metros cuadrados, quedando una superficie fuera de aprobación de 541,215.43 metros cuadrados, el cual resultó con el siguiente cuadro de áreas:

| | | |
|---|-------------------|-------------------------|
| Área Total del Polígono: | 254,801.25 | metros cuadrados |
| Área Verde Reservada: | 13,295.93 | metros cuadrados |
| Área Reservada Fuera de Aprobación: | 1,078.25 | metros cuadrados |
| Área Cedida a Agua y Drenaje (tanque): | 1,600.00 | metros cuadrados |
| Área Neta: | 238,827.07 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 68,921.35 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 169,905.72 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 40,034.75 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 118,042.06 | metros cuadrados |
| Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario: | 8,254.64 | metros cuadrados |
| Área Derecho de Paso Pluvial: | 1,755.69 | metros cuadrados |
| Área de Tanques: | 1,818.58 | metros cuadrados |



Total de Lotes:

292

- III. Posteriormente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante resolución de fecha 09-nueve de marzo de 2011-dos mil once, contenida bajo el N° de oficio 668/SEDUE/2011, emitida dentro del expediente administrativo **RAS-087/2010**, aprobó el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado SANTA ISABEL 1ER SECTOR, relativo a una superficie a desarrollar del 1er. Sector de 55,745.19 metros cuadrados, cuyo proyecto de rasantes tiene una superficie de Área Vial de 20,790.32 metros cuadrados. Mediante resolución contenida en el oficio N° 4069/SEDUE/2011, de fecha 20-veinte de diciembre de 2011-dos mil once, bajo el expediente administrativo N° **MUYPE-089/2011**, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en un ajuste para mejoras del proyecto general, modificando el trazo de la vialidad de acceso al fraccionamiento eliminado camellones centrales, proponiendo un área recreativa y deportiva, 1-un lote comercial y de servicios y 1-uno más de servicios, modificándose así el cuadro de áreas, y la aprobación del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo, denominado Santa Isabel Primer Sector. Resolutivo en cuyo Acuerdo Segundo se señaló lo siguiente: **"SEGUNDO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de factibilidad de urbanización y lineamientos generales de diseño urbano, aplicados de acuerdo al entonces Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2002-2020, aplicable en ese momento; se le indicó que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual predomina el uso habitacional unifamiliar; además en la presente modificación y de acuerdo a escrito presentado por BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 111360-5; se está proponiendo un lote comercial y de servicios, un lote de servicios y un área recreativa y deportiva, para las cuales de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020, aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria el día 11 de febrero del 2011, publicado en el Periódico Oficial N° 40, del 30 de marzo del 2011; señala lo siguiente en el: "punto 2.4. Zonificación Secundaria: Habitacional Unifamiliar (HU). En esta zona los usos del suelo predominantes son el habitacional unifamiliar, en la autorización de los fraccionamientos se señalarán las áreas para equipamientos públicos y privados que se requieran de acuerdo a la superficie a fraccionar y con los usos establecidos en comercial vecinal. Además serán permitidos los llamados clubes deportivos con membrecía para los residentes de la zona...Comercial Vecinal (CV). En esta zona predominan los usos y destinos del suelo comerciales y de servicios complementarios del uso habitacional, estas zonas se denominan también centros vecinales y su localización se definirá en los proyectos de los nuevos fraccionamientos."** Por lo que el presente proyecto cumple con el uso destinado."
- Y en cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 67 Volumen 129, Libro 3 Sección Resolutivos Y Convenios Diversos de Monterrey de fecha 09-nueve de Enero del 2012-dos mil doce, así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.
- IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 4080/SEDUE/2011, de fecha 20-veinte de diciembre del 2011-dos mil once, emitida dentro del expediente administrativo N° **V-102/2011**, autoriza para que se lleve a cabo la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo, denominado **Santa Isabel Primer Sector**, relativo a una superficie solicitada de 58,584.22 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

| | | |
|---|-------------------|-------------------------|
| Área Neta Total: | 254,801.25 | metros cuadrados |
| Área para Futuros Sectores: | 196,090.72 | metros cuadrados |
| Área del Primer Sector: | 58,710.53 | metros cuadrados |
| Área Reservada fuera de Aprobación: | 126.31 | metros cuadrados |
| Área Neta: | 58,584.22 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 15,128.05 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 43,456.17 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 4,992.10 | metros cuadrados |
| Área Vendible Total: | 34,885.50 | metros cuadrados |
| Área Vendible Habitacional: | 23,356.20 | metros cuadrados |
| Área Comercial y de Servicios: | 1,064.32 | metros cuadrados |
| Área Recreativa y Deportiva: | 9,699.08 | metros cuadrados |
| Área de Servicios: | 765.90 | metros cuadrados |
| Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario: | 3,578.57 | metros cuadrados |
| N° Total de Lotes: | 75 | |
| Lotes Habitacionales: | 71 | |
| Lote Comercial y Servicios: | 01 | |
| Lotes Recreativos y Deportivos: | 02 | |
| Lote de Servicio: | 01 | |

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1227, Volumen: 282, Libro: 50, Sección: Propiedad, de fecha: 13-trece de febrero del 2012-dos mil doce; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 2947/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, emitida dentro del expediente administrativo N° MU-134/2012, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en un ajuste en el trazo de algunas áreas viales, la incorporación del área de Servicios (recreativa y deportiva), la integración de servidumbres de paso para drenaje pluvial, para servicios de agua potable y drenaje sanitario; y por consiguiente se ajustó el cuadro general de áreas, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de uso Complementario de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Santa Isabel 2° Sector, relativo a una superficie solicitada de 181,922.305 metros cuadrados; correspondiente a la superficie de mayor extensión de 796,016.68 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Área Polígono 229-C, a desarrollar: | 20,447.609 | metros cuadrados |
| Área Polígono 229-D, a desarrollar: | 8.721 | metros cuadrados |
| Área Polígono 229-E, a desarrollar: | 6,284.628 | metros cuadrados |
| Área Polígono 137-B, a desarrollar: | 85,228.370 | metros cuadrados |
| Área Polígono 185-C, a desarrollar: | 32.555 | metros cuadrados |
| Área Polígono 185-D, a desarrollar: | 69,920.422 | metros cuadrados |
| Área a Desarrollar: | 181,922.305 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 53,061.693 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 128,860.612 | metros cuadrados |
| Área de tanque SADM: | 2,113.315 | metros cuadrados |
| Área de Carcomo SADM: | 1,600.00 | metros cuadrados |
| Derecho de Paso SADM: | 6,608.763 | metros cuadrados |
| Derecho de Paso Pluvial: | 1,755.692 | metros cuadrados |



Oficio N°: 1789/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-035/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

| | | |
|--|------------|------------------|
| Área Municipal en proyecto: | 25,178.910 | metros cuadrados |
| Área Vendible Total: | 91,603.932 | metros cuadrados |
| Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial): | 91,007.771 | metros cuadrados |
| Área Recreativa y Deportiva 3: | 596.161 | metros cuadrados |
| N° Lotes Habitacionales: | 211 | |
| N° Lotes Recreativos y Deportivos: | 001 | |
| N° Total de Lotes: | 212 | |

Resolutivo en cuyo Acuerdo Tercero, se señaló lo siguiente: " 1. **ZONIFICACIÓN:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de factibilidad de urbanización y lineamientos generales de diseño urbano, aplicados de acuerdo al entonces Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2002-2020, aplicable en ese momento; se le indicó que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual predomina el uso habitacional unifamiliar; además en la presente modificación y de acuerdo a escrito presentado por **BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 111360-5;** se está proponiendo un lote recreativo y deportivo, para el cual de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020, aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria el día 11 de febrero del 2011, publicado en el Periódico Oficial N° 40, del 30 de marzo del 2011; señala lo siguiente en el: "punto 2.4. Zonificación Secundaria: Habitacional Unifamiliar (HU). En esta zona los usos del suelo predominantes son el habitacional unifamiliar, en la autorización de los fraccionamientos se señalarán las áreas para equipamientos públicos y privados que se requieran de acuerdo a la superficie a fraccionar y con los usos establecidos en comercial vecinal. Además serán permitidos los llamados clubes deportivos con membresía para los residentes de la zona...Comercial Vecinal (CV). En esta zona predominan los usos y destinos del suelo comerciales y de servicios complementarios del uso habitacional, estas zonas se denominan también centros vecinales y su localización se definirá en los proyectos de los nuevos fraccionamientos." Por lo que el presente proyecto cumple con el uso destinado."

VI. Esta misma autoridad mediante resolución contenida en el oficio N° 598/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2013-dos mil trece, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-049/2013**, aprobó el Proyecto de Rasantes, relativo a una superficie solicitada de 181,922.305 metros cuadrados, para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR, cuyo proyecto tiene una Superficie Vial de 53,061.693 metros cuadrados.

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

- o En fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la modificación al PROYECTO URBANISTICO del fraccionamiento **SANTA ISABEL 1ER. SECTOR** el cual fue autorizado bajo los expedientes PU-022/2010 Y MUYPE-089/2011. La modificación consiste en el cambio de trazo de los derechos de paso sobre el AREA RECREATIVA Y DEPORTIVA 2, generándose un lote más por este ajuste. Además se incorporan 2 predios como parte de la vialidad, identificados como Polígono 229-D (52-007-727) y Polígono 137-BA (parte del exp. 52-007-729), con superficie de 8.721 M2 y 4,176.840 M2 respectivamente aumentando la superficie solicitada en el 1er. Sector. Cabe mencionar que aun con estos cambios el proyecto sigue cumpliendo con el Área Municipal requerida, teniendo un Área Municipal para Futuros Sectores de 248.306 M2....."

- o En fecha 23-veintitres de Junio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la modificación al PROYECTO URBANISTICO del fraccionamiento **SANTA ISABEL 1ER. SECTOR** el cual fue autorizado bajo el expediente MUYPE-089/2011. La modificación consiste en el cambio de trazo en dos tramos del derecho de paso sobre el AREA RECREATIVA Y DEPORTIVA 2. Uno de los tramos se elimina por no ser de utilidad, para ser reemplazado por el tramo nuevo el cual da continuidad al bajante pluvial que existen en la manzana 36 lote 1 en el plano del fraccionamiento de Santa Isabel segundo sector. Con este ajuste se genera un lote mas.

Además se incorporan 2 predios como parte de la vialidad, identificados como Polígono 229-D (52-007-727) y Polígono 137-BA (parte del exp. 52-007-729), con superficie de 8.721 M2 y 4,176.840 M2 respectivamente aumentando la superficie solicitada en el 1er. Sector. Esta calle ya se contempla en el proyecto urbanístico del segundo sector, mas no en ventas, por lo que creémos conveniente incorporarla para hacerla parte del patrimonio municipal. Aun con estos cambios el proyecto sigue cumpliendo con el Área Municipal requerida, teniendo un Área Municipal para Futuros Sectores de 248.306 M2.

Así mismo nos comprometemos a la **NO AFECTACION A TERCEROS** con los cambios antes mencionados..."

- VIII.** Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite".

Respecto del proyecto urbanístico, objeto de la modificación solicitada, el Ordenamiento Legal invocado, prevé las siguientes disposiciones:

"Artículo 218.- El interesado en urbanizar el suelo y desarrollar un fraccionamiento deberá:

- I.
- II.
- III. Solicitar la aprobación del **proyecto urbanístico** que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales indicados por la autoridad;
- IV. a VIII."

"Artículo 223.- En la etapa de **proyecto urbanístico** el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I.
- II.
- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- IV. a VIII."

"Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

- I.



Oficio N°: 1789/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-035/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- II.
- III. *La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:*
- a) *La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;*
 - b) *El número de lotes y superficie promedio del mismo;*
 - c) *La zonificación de usos del suelo;*
- IV. a VI.”

De lo anteriormente expuesto, se colige que es en la etapa del proyecto urbanístico en la que se contemplan la distribución de áreas, cuadro de áreas del proyecto y las dimensiones y superficies de los lotes, cuya modificación se aprueba por ser congruente a lo indicado en la autorización de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano.

- IX. Que en fecha 19-diecinove de Mayo del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras para el cambio de trazo de los derechos de paso sobre el Área Recreativa y Deportiva 2, para una corrección en el trazo físico de los derechos de paso mencionados; en cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones en dicha área, ya se realizaron, actualmente se encuentra la Casa Club en el área recreativa y Deportiva 2 y sobre el derecho de paso pluvial y sanitario se encuentra pasto; no hay terracerías en el área recreativa y deportiva ni en el derecho de paso, solo en la calle Dela Catedral la cual se encuentra con base compactada; en el derecho de paso pluvial y sanitario 2 se observan 4 pozos de visita con sus respectivas alcantarillas las cuales sobresalen a una altura promedio de 0.60 metros; bajo el derecho de paso pluvial y sanitario 2, se encuentra un poliducto el cual tiene la descarga hacia el poniente del predio cruzando la calle De la Catedral; agua potable solo hay en el área recreativa y deportiva 2 para la casa club y el sistema de riego; no se aprecia gas natural; no se aprecia pavimentación, está pendiente la impregnación sobre la base compactada en la calle Del Catedral; hay andadores en la Casa Club ubicada en el área recreativa y deportiva 2 y guarniciones en la calle De la Catedral; hay instalaciones y registros de C.F.E. para dar servicio a la Casa Club; se aprecian dos luminarias una en el área recreativa y deportiva 2 y otra sobre el derecho de paso; hay árboles y pasto en el área recreativa y deportiva 2, y solo pasto sobre el derecho de paso pluvial y sanitario; no se aprecian nomenclaturas y señalamientos viales; en el área recreativa y deportiva 2, se encuentra la casa club y una alberca, hay andadores, luminarias y sistema de riego; uso de suelo del área colindante: al norte, al sur, al oriente y al poniente habitacional; la casa club se encuentra ubicada en el área recreativa y deportiva 2; colindancias del predio: al norte, al sur, al oriente y al poniente con lotes del mismo fraccionamiento; infraestructura: servicios de agua, drenaje sanitario y luz en el área recreativa y deportiva 2, en el derecho de paso poliducto para pluvial y drenaje sanitario; el predio colinda con la calle De la Catedral con una sección de 15.00 metros; no se aprecian escurrimientos naturales y/o arroyos; se aprecian encinos y pasto en el área recreativa y deportiva 2, así como en el derecho de paso pluvial y sanitario; derecho de paso para drenaje sanitario y drenaje pluvial ubicado al norte del área recreativa y deportiva 2, no se aprecia la delimitación con esta área y se encuentra cubierto con pasto.
- X. Que mediante oficio N° PM/CBI/481/2015, de fecha 15-quince de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección de Patrimonio Municipal comunica lo siguiente: *“Por medio del presente reciba un cordial saludo y al mismo tiempo dar respuesta a su Oficio No. 1642/2015/DIFR/SEDUE recibido en esta Dirección de Patrimonio, mediante el cual solicita el Visto Bueno, a la solicitud de Modificación al Proyecto Urbanístico solicitado por la Institución Fiduciaria denominada Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, Fideicomiso No. 111360-5, a través de su representante legal, C. Arq. Mirna Peña Garza, consistente en el cambio del trazo en dos tramos de derecho de paso sobre el área señalada en el plano como recreativa y deportiva 2,*

propiedad del Desarrollador identificada con el Expediente Catastral 73-038-001 dentro del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado "Santa Isabel 1er Sector", ubicado al noreste del Fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Delegación Huajuco en esta Ciudad, misma que se encuentra solicitada a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología bajo el Expediente Administrativo F-035/2015, lo anterior debido a que el fraccionamiento en mención cuenta con antecedentes de Autorización de Ventas contenida en el Oficio No. 4080/SEDUE/2011, dentro del expediente Administrativo No. V-102-2011; me permito comunicar a Usted lo siguiente:

Que una vez realizada una búsqueda en los archivos de esta Dependencia, del área a la que se hace referencia en su solicitud, en la cual se constató que dicho fraccionamiento se encuentra aprobado en su etapa de Proyecto de Ventas, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, así como inscrito ante la Direcciones de Catastro y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Por lo anterior le informo que por parte de esta Dirección no existe inconveniente en que se lleva a cabo la Modificación al Proyecto Urbanístico que se tramita ante la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones de la SEDUE en lo referente a los Derechos de Paso Pluvial y Sanitario, avalado con los Dictámenes Técnicos correspondientes, ya que no representa una disminución a las áreas cedidas como Derechos de Paso, ni se modifica la superficie ni configuración original de las Áreas Municipales cedidas como áreas verdes aprobadas en el Proyecto de Ventas de dicho fraccionamiento...."

- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 31700000023718, de fecha 05-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$4,100.85 (CUATRO MIL CIEN PESOS 85/100 M.N.); por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico.
- XII. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- XIII. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.
- XIV. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.



Oficio N°: 1789/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-035/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracción XXI, 13, 124 fracción III, IV, V, VII, VIII y IX, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I y II, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones del I al VIII, 226, 241 fracción III, incisos a), b), y c), 242 fracción I, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 12 fracción III, 15 fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se autoriza a la Institución Fiduciaria denominada **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5**, la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo del fraccionamiento tipo habitacional Unifamiliar con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 1° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **62,769.781 metros cuadrados**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

| | | |
|---|-------------------|-------------------------|
| Área Total en el 1° Sector: | 62,769.781 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 19,313.609 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 43,456.172 | metros cuadrados |
| Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario: | 4,061.704 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 4,992.10 | |
| Área Vendible: | 34,402.368 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 23,356.20 | metros cuadrados |
| Área Comercial y de Servicios: | 1,064.32 | metros cuadrados |
| Área Recreativa y Deportiva: | 9,215.948 | metros cuadrados |
| Área de Servicios: | 765.90 | metros cuadrados |
| N° Lotes Habitacionales Unifamiliares: | 071 | |
| N° Lotes Comerciales y Servicios: | 001 | |
| N° Lotes Recreativos y Deportivos: | 003 | |
| N° Lote de Servicio: | 001 | |
| N° Total de Lotes: | 076 | |

Predios ubicados al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Se Ratifican y Continúan vigentes las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos del presente resolutivo respetan el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de factibilidad de urbanización y lineamientos generales de diseño urbano, aplicados de acuerdo al entonces Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2002-2020, aplicable en ese momento; se le indicó que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual predomina el uso habitacional unifamiliar; además dentro de la modificación al Proyecto Urbanístico y la aprobación del Proyecto Ejecutivo registrada bajo el expediente administrativo N° MUYPE-089/2011, de fecha 20-veinte de Diciembre del 2011-dos mil once, el promovente presentó escrito el cual se propuso un lote comercial y de servicios, un

lote de servicios y un área recreativa y deportiva, para las cuales de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020, aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria el día 11 de febrero del 2011, publicado en el Periódico Oficial N° 40, del 30 de marzo del 2011; señala lo siguiente en el: "punto 2.4. Zonificación Secundaria: Habitacional Unifamiliar (HU). En esta zona los usos de suelo predominantes son el habitacional unifamiliar, en la autorización de los fraccionamientos se señalarán las áreas para equipamientos públicos y privados que se requieran de acuerdo a la superficie a fraccionar y con los usos establecidos en comercial vecinal. Además serán permitidos los llamados clubes deportivos con membrecía para los residentes de la zona... Comercial Vecinal (CV). En esta zona predominan los usos y destinos del suelo comerciales y de servicios complementarios del uso habitacional, estas zonas se denominan también centros vecinales y su localización se definirá en los proyectos de los nuevos fraccionamientos." **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

En cuanto a la densidad se refiere, se aplicó la densidad en base a las pendientes promedio del predio a desarrollar, la cual no sufre modificaciones en la presente solicitud, dado que de acuerdo al análisis de las pendientes del predio llevado a cabo dentro del Proyecto Urbanístico, de fecha 02-dos de noviembre del 2010-dos mil diez, con expediente administrativo N° PU-022/2010, en el cual contempla una Densidad por Pendientes, presentado ante esta Secretaría de fecha 09-nueve de marzo del 2010-dos mil diez, elaborado por Asesoría Topográfica Colunga, S.A. de C.V., signado por el Ing. Ramiro Colunga Romo, adjuntando copia de Cedula Profesional N° 3705856; el cual arroja las pendientes del 0 al 15% con superficie de 168,259.58 metros cuadrados, resultando 250 viviendas; del 15% al 30% con superficie de 49,578.93 metros cuadrados, resultando 40 viviendas; del 30 al 45% con superficie de 28,315.70 metros cuadrados, resultando 11 viviendas; y de 45% con superficie de 8,647.04 metros cuadrados, superficie no apta para urbanizar; dando una superficie total de 254,801.25 metros cuadrados; resultando un máximo de 304 viviendas permitidas; en el cual fue autorizada la cantidad de 71-setenta y un lotes unifamiliares en el 1° Sector y en el 2° Sector 211-doscientos once lotes unifamiliares; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

CUARTO: AREAS PUBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas al Municipio tal y como lo establece el artículo 150 fracción V y 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7° del área vendible correspondiente.

En el presente caso se requiere un área municipal de 4,743.794 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el área vendible habitacional de 23,356.20 metros cuadrados, equivalentes a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 3,970.554 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros por unidad de vivienda (71 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1,562.00 metros cuadrados); mas el 7% del área vendible comercial, servicios, recreativos y deportivos (correspondiente a 11,046.168 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 773.24 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 4,992.10 metros cuadrados; (de la cual el área municipal excedente de 248.306 metros cuadrados se utilizará en futuros sectores dentro del proyecto).

Dichas áreas se encuentran debidamente ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además deberá habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.

QUINTO: Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:



Oficio N°: 1789/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-035/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

1. VIALIDAD MAESTRA: Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además deberá de respetar lo señalado en el artículo 151 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere, y de conformidad al oficio N° DT/V/304/2015, con fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. Respecto a la obligación indicada en etapas anteriores y que dice lo siguiente:

"Queda obligado a acreditar el acceso a su desarrollo por una vialidad pública, además deberá presentar en el Proyecto Ejecutivo de acuerdo al Estudio de Impacto Vial, las alternativas de solución vial del flujo vehicular que arrojará su desarrollo por las vialidades existentes, tomando en cuenta la sección vial existente.

Se recomienda que mientras no se cuente con la infraestructura vial necesaria que garantice el acceso vehicular al desarrollo, sean utilizadas las únicas dos calles de acceso (Vía Los Álamos y Vía Los Encinos) en un solo sentido (una para entrar y una para salir).

Respecto a este último punto, cabe señalar que en el Acuerdo de Aprobación de la modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado bajo el Expediente No. MU-134/2012, de fecha 16 de octubre del 2012, quedó como obligación presentar la información que acreditara el acceso a través de una vía pública, en la etapa del Proyecto Ejecutivo."

Mediante oficio No. PM/CBI/563/2014, de fecha 04 de agosto del 2014, firmado por el Director de Patrimonio Municipal de Monterrey presentado por la Arq. Mirna Peña Garza, apoderada del promovente, señalaron lo siguiente:

"Considerando las documentales vistas y la inspección realizada en el mismo, se desprende que dicho camino es una Vía Pública, al servir de acceso a los predios colindantes, esto de conformidad a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, específicamente en el párrafo que define el concepto de Vía Pública, considerando que bajo esta Legislación fue aprobado el plano de lotificación que se describe en el párrafo segundo y en el cual aparece el Camino Vecinal antes citado..."

Por lo tanto, conforme a dicho documento oficial así como por lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **cumple con la obligación de acreditar el acceso al desarrollo a través de una vía pública**, por tal motivo se otorga el Visto Bueno de Vialidad a la propuesta de la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Santa Isabel Primer Sector. Así mismo deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- b. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la ampliación, habilitación, iluminación y colocación de señalamiento vial, de las calles de acceso al desarrollo las cuales son muy angostas y se encuentran en malas condiciones.
- c. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.

2. El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia (en área vial), cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.
 3. Conforme se vaya incrementando el volumen vehicular que genere el futuro desarrollo, deberá utilizar las únicas dos calles de acceso (Vía Los Álamos y Vía Los Encinos) en un solo sentido (una para entrar y una para salir).
- 2. DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio N° DT/H 158/2015, de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico Hidrológico. En base en la revisión del plano presentado por el propio promovente correspondiente al Proyecto de la Modificación al Proyecto Urbanístico, se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:
- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, que no hayan sido efectuadas, así como las indicadas en el Proyecto de Modificación al Urbanístico y Ejecutivo.
 - b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del estudio hidrológico e hidráulico aportado por el propio promovente elaborado por Ingenierías para Urbanización por medio del Ing. Juan Francisco Palacios Barrera (Cedula 1886287), con fecha de realización Marzo del 2009, así mismo, se deberán respetar los detalles de la infraestructura pluvial contenida en los planos de Drenaje Pluvial (Proyecto Ejecutivo) con fecha de elaboración Noviembre de 2011, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea, eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
 - c) Deberá respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
 - d) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbano de Monterrey, 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.
 - e) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 - f) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
 - g) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
 - h) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las



necesidades para afrontarlas de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

3. ASPECTOS GEOLOGICOS: De conformidad con el oficio N° DT/G 157/2015, de fecha 01-primer día del mes de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano y antecedentes de aprobación presentados por el propio promovente, se desprenden las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con número de oficio 2947/SEDUE/2012 para las etapas anteriores, en el que cita las recomendaciones más apropiadas del macizo rocoso para el fraccionamiento, así también los cálculos de las capacidades de carga admisible además del tipo de cimentación mas recomendable.

De acuerdo al Estudio presentado, se desprenden las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

- a) Al momento en que se realicen las excavaciones para la construcción de las cimentaciones, se deberá limpiar y retirar del fondo de las excavaciones todo el material suelto producto del corte y/o materia orgánica.
- b) No se deberá dejar expuesta a largo plazo la roca con el fin de evitar la pérdida de humedad y su posterior resquebrajamiento por intemperismo, por lo que deberá cubrir con un adecuado método de remediación y/o estabilización.
- c) En la etapa de trabajos de cimentación y construcción, deberán aplicarse todas las medidas preventivas para evitar que en eventos de lluvia fuerte se produzcan acarrees importantes de suelo hacia las partes bajas del predio que pudieran afectar vialidades e infraestructuras vecinas, por lo que deberá contemplarse el empleo de bordos y canaletas para conducir el agua pluvial correctamente hacia áreas destinadas para tal fin.
- d) El Fraccionamiento deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación y las medidas estructurales sean llevadas a cabo. Deberán de respetarse las especificaciones técnicas de capacidad de carga admisible del terreno, obtenidas en el estudio de mecánica de suelos.
- e) La construcción de las áreas verdes deberán contemplar las especificaciones técnicas para evitar afectaciones por la infiltración potencial del agua de lluvia y riego.
- f) Deberán conducir de manera adecuada las aguas superficiales como de jardines y lluvias a registros pluviales, para evitar filtraciones y saturación del subsuelo en asentamientos futuros.
- g) Si llegasen a quedar expuesto por un tiempo prolongado los cortes mayores a 3.00 metros sobre el área de ladera se deberán realizar estudios de análisis de taludes, esto para garantizar la estabilidad y seguridad de las viviendas así como de las personas.

4. ASPECTOS ECOLOGICOS: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 5477-15/DIEC/SEDUE, de fecha 08-ocho de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología, se señala lo siguiente:

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:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje para áreas verdes.

- Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

SSEXTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

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

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----



LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA MORENO REYNA
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

EMS/TWNB/bash/AMR/vcg/dgrv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jorga IBIDA SIFUENTES siendo las 1:50 horas del día 21 del mes de AGOSTO del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA _____
NOMBRE Julio F. REYES

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA _____
NOMBRE JORGA A. IBIDA SIFUENTES