



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, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5**
Calle Hidalgo No. 526 Nte. Colonia 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 16-dieciseis días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-085/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 04-cuatro de Agosto del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 28-veintiocho de Septiembre 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, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2008-dos mil ocho, 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 un ajuste en el área vial en la parte superior de la Avenida Santa Isabel reduciendo el camellón central, así como se rediseña el área vial del sector, por lo que con este ajuste se disminuye el área vial y se incrementa el área vendible; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 3° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **63,395.299 metros cuadrados**, la cual se resulta de la suma de 02-dos predios, los cuales se indican a continuación: **1.- Polígono 185 B-1 con superficie de 596,780.154 metros cuadrados**, (de la cual para este sector se tomará la superficie de 42,011.911 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-185**; **2.- Polígono 137-B1 con superficie 21,383.388 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-324**; 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-diecisiete 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 colindante 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;

808800

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 tomará 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 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."

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:

008800

Oficio N°:2059/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-085/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

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° 938, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamiento, 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.

V. 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



Oficio N°:2059/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-085/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Derecho de Paso Pluvial:	1,755.692	metros cuadrados
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. Posteriormente mediante resolución contenida dentro del Oficio N° 368/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2014-dos mil catorce, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-023/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en un ajuste en el trazo de algunas áreas viales, con esto se ajusta al área municipal, se reotifican algunos lotes, y se ajusta al cuadro general de áreas; y aprobación del Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR 1era ETAPA, relativo a la superficie total solicitada de 110,362.836 metros cuadrados, quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono 137-B2, a desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Área Polígono 229-C1, a desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Área Polígono 229-C3, a desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados

Área Polígono 185-D, a desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Área Polígono 185-E, a desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	110,362.836	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2° Sector 1° Etapa:	110,362.836	metros cuadrados
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	56,549.260	metros cuadrados
Área C.F.E. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,649.204	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	150	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4015, Volumen: 133, Libro: 161, Sección: Resolutivos Y Convenios Diversos, de fecha: 10-diez de noviembre del 2014-dos mil catorce; 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.

VIII. Posteriormente mediante resolución contenida dentro del Oficio N° 801/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 11-once de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-066/2014**, se otorga la Autorización de las Ventas de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL, 2° SECTOR, 1° ETAPA, el cual constará de 150-ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares; relativo a la superficie solicitada de 110,362.836 metros cuadrados, formado por la suma de 4-cuatro de predios, los cuales se indican a continuación; 1.- Polígono 229-C con superficie de 26,985.574 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomará la superficie de 23,388.682 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-229; 2.- Polígono 137-B con superficie de 85,755.847 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomará la superficie de 59,071.981 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-324; 3.- Polígono: 185-B con superficie de 624,649.772 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomará la superficie de 27,869.618 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-185; 4.- Polígono 185-C con superficie de 32.555 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-728; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Polígono 137-B2, a desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Área Polígono 229-C1, a desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Área Polígono 229-C3, a desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Área Polígono 185-D, a desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Área Polígono 185-E, a desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	110,362.836	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados



Área del Segundo Sector 1° Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2° Sector 1° Etapa:	110,362.836	metros cuadrados
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	56,549.260	metros cuadrados
Área C.F.E. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,649.204	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	150	

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° 987, Volumen: 174, Libro: 158, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha: 10-diez de Noviembre del 2014-dos mil catorce; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

IX. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio 1530/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-022/2015**, autorizó la Modificación del Proyecto Urbanístico consistente en reducir el área de 3 Lotes: Lote 16 y 17 de la Manzana 45 y Lote 10 de la Manzana 43, ampliando con esto el Derecho de Paso de SADM 7a, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR 1ª ETAPA, relativo a la superficie total solicitada de 110,362.836 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Polígono 137-B2, A Desarrollar	59,071.981	metros cuadrados
Polígono 229-C1, A Desarrollar	2,941.104	metros cuadrados
Polígono 229-C3, A Desarrollar	20,447.578	metros cuadrados
Polígono 185-D, A Desarrollar	27,858.497	metros cuadrados
Polígono 185-E, A Desarrollar	11.121	metros cuadrados
Polígono 185-C, A Desarrollar	32.555	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar	110,362.836	metros cuadrados
Área del segundo sector 1era Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo sector 1era Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2do Sec. 1era Etapa:	110,362.836	metros cuadrados
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	56,362.513	metros cuadrados
(incluye áreas de servidumbre de paso pluvial)		
Área C.F.E. (transformador):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso S.A.D.M.:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo	1,600.000	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	150	

X. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio 1592/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° F-032/2015, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas consistente en reducir el área de 3 Lotes: Lote 16 y 17 de la Manzana 45 y Lote 10 de la Manzana 43, ampliando con esto el Derecho de Paso de SADM 7ª; de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual consta de 150-ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares; denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR 1ª ETAPA, relativo a la superficie solicitada de 110,362.836 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Polígono 137-B2, A Desarrollar:		metros cuadrados
Polígono 229-C1, A Desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Polígono 229-C3, A Desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Polígono 185-D, A Desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Polígono 185-E, A Desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Polígono 185-C, A Desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Área del segundo sector 1era Etapa (1):	110,362.836	metros cuadrados
Área del Segundo sector 1era Etapa (2):	107,421.732	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2do Sec. 1era Etapa:	2,941.104	metros cuadrados
Área Vial:	110,362.836	metros cuadrados
Área Urbanizable:	31,724.719	metros cuadrados
Área Municipal:	78,638.117	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	14,094.936	metros cuadrados
(Incluye áreas de servidumbre de paso pluvial)	56,362.513	
Área C.F.E. (transformador):		metros cuadrados
Área Derecho de Paso S.A.D.M.:	39.501	metros cuadrados
Área Cárcamo:	4,835.951	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,600.00	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	1,705.216	
	150	

V XI. Mediante el oficio N° 1789/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° F-035/2015, autorizó 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; 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



Oficio N°:2059/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-085/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

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	

XII. Posteriormente, esta Secretaría mediante el oficio N° 1881/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-051/2015**, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas 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; 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	

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° 3478, Volumen: 135, Libro: 140, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha: 22-veintidos de Septiembre de 2015-dos mil quince; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

XIII. Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos del presente resolutivo se otorgaron encontrándose vigente el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en el cual el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en el cual predomina el uso Habitacional Unifamiliar. **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 en base a las Pendientes, presentado ante esta Secretaría en 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, y firmado por el Ing. Rafael Chávez Provenzal con Cédula Profesional N° 357745 (adjuntando copia de Cedula Profesional) como Perito Responsable; respecto de una superficie total de 254,801.25 metros cuadrados, el cual arroja las pendientes del 0 al 15% con superficie de 168,259.58 metros cuadrados, resultando 253 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 8,648.04 metros cuadrados, superficie no apta para urbanizar; con 304 viviendas máximas; en el cual fue autorizada la cantidad de 71-setenta y un lotes unifamiliares en el 1° Sector, en el 2° Sector 1° Etapa 150-ciento cincuenta lotes unifamiliares, por lo que para este 3° Sector contempla 51-cincuenta y un lotes unifamiliares; **por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.**

- XIV. Que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de Septiembre de 2015-dos mil quince, la persona moral denominada Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, fideicomiso N° 111360-5, a través de su Apoderado Legal la C. Arq. Mirna Peña Gaza, manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la modificación al PROYECTO URBANISTICO del fraccionamiento SANTA ISABEL 3er. SECTOR el cual fue autorizado bajo el expediente PU-022/2010 y MU-134/2012. La modificación consiste en un ajuste en el área vial en la parte superior de la Av. Santa Isabel reduciendo el camellón central, así como se rediseña el área vial del sector, por lo que con este ajuste se disminuye el área vial e incrementa el área vendible. Aun con estos cambios el proyecto sigue cumpliendo con el Área Municipal requerida.*

Así mismo hacemos referencia al Plano de Pendientes presentado en fecha 09 de Marzo de 2010, para el expediente de Autorización del Proyecto Urbanístico PU-22/2010 en el cual se menciona un área a desarrollar de 254,801.25 M2, y del cual resulta la densidad permitida de hasta 304 viviendas.

De tal manera que hasta el momento de esta solicitud no hemos cubierto dicha densidad, siendo las más recientes autorizaciones que lo avalan las siguientes:

1.- **SANTA ISABEL 1ER. SECTOR, MODIFICACION AL PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS** con número de expediente F-051/2015 de fecha 26 de Agosto de 2015. En el cual se autoriza un Área a Desarrollar de 62,769.781 M2 y 71 Lotes Habitacionales, 2 Lotes comerciales y de servicios y 3 Lotes Recreativos y Deportivos.

2.- **SANTA ISABEL 2do. SECTOR, MODIFICACION AL PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS** con número de expediente F-032/2015 de fecha 30 de Junio de 2015. En el cual se autoriza un área a Desarrollar de 110,362.836 M2 y 150 Lotes Habitacionales.

Y para el sector que estamos solicitando SANTA ISABEL 3er. SECTOR, el área solicitada a desarrollar es de 63,395.299 M2 y 51 Lotes Habitacionales. Dando un total, incluyendo este sector, de 236,527.916 M2 y 272 Lotes Habitacionales, 2 Lotes Comerciales y de Servicios y 3 Lotes de Recreativos y Deportivos para todo el Fraccionamiento, por lo que aún estamos dentro de la Densidad Permitida por Pendientes antes mencionada.

Por otra parte también nos comprometemos a la NO AFECTACION A TERCEROS con los cambios antes mencionados..."

- XV. 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.
- 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."

XVI. Que en fecha 18- dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; donde se observó el avance de las obras el cual consiste en la modificación en un ajuste en el área vial en la parte superior de la Avenida Santa Isabel reduciendo el camellón central, al momento de hacer la inspección se observa que se realizó el trazo de la vialidad pero aún no se ha hecho la modificación vial y en cuanto al sector se observa lo siguiente: Preliminares: el desmonte y el trazo se realizó en las vialidades, la nivelación aún no se han iniciado y en cuanto a los cortes se realizó en la última calle ubicada al nor-oriente del sector. Terracería: la calle de la Capilla, se encuentra en terracería terminada, el resto de las vialidades se encuentran en terraplén. Drenaje Sanitario: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes, así como la construcción de los pozos de visita, solo en la calle De la Capilla se instaló la tubería y las acometidas.

808800

Oficio N°:2059/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-085/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Drenaje Pluvial: No ha iniciado la instalación de los poliductos y la construcción de los imbornales. Agua Potable: no se ha instalado la tubería de la red principal ni las acometidas en los lotes, solo en la calle De la Capilla. Gas Natural: No se ha canalizado de la tubería de la red principal ni la instalación de las acometidas en los lotes. Pavimentación: No se ha instalado de la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: no se ha iniciado la construcción de las banquetas y las guarniciones. Electrificación: no se ha instalado la tubería para el cableado ni se ha iniciado la construcción de los registros. Alumbrado Público: no se ha instalado la tubería y las bases para las luminarias. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de los árboles y la instalación del pasto. Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado. Equipamiento: No se han iniciado la instalación del mobiliario urbano y el sistema de riego. Uso de Suelo del Área colindante: al norte, al sur y al oriente con terrenos sin uso actual y al poniente con uso habitacional. Ocupación de los Lotes (construcciones Existentes): aún no hay construcción en los lotes. Colindancias del Predio: al norte, al sur y al oriente con terrenos baldíos y al poniente con el segundo sector del mismo Fraccionamiento. Infraestructura: aún no se ha iniciado la construcción y la instalación de los diferentes servicios. Sección de Vialidades colindantes al Predio: En etapa de construcción la Calzada Santa Isabel con una sección de 12.00 m en cada cuerpo. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observan tres escurrimientos, dos a descargar al centro del sector hacia la Avenida Calzada Santa Isabel y el otro con ingreso por el sur del límite del predio hacia la calle De la Capilla. Vegetación: Encinos, anacahuítas, mezquites, palmas, yucas, plantas rastreras y arbustivas. Derechos de Paso C.F.E., A.yD. Gas, Pluvial y C.N.A.: los que se indican e el plano para pluviales y SADAM.

**XVII.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3170000024999**, de fecha 23-veintitres de Septiembre 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.

XVIII. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.

XIX. 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.

XX. 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.



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 de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SANTA ISABEL 3° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **63,395.299 metros cuadrados**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Total a Desarrollar 3er. Sector:	63,395.299	metros cuadrados
Área Vial:	10,436.468	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,958.831	metros cuadrados
Servidumbre de Paso:	659.324	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y SADM:	3,798.959	metros cuadrados
Área de Tanques SADM:	2,427.660	metros cuadrados
Área Municipal:	3,411.002	metros cuadrados
Área Vendible:	42,661.886	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	42,661.886	metros cuadrados
N° de lotes Habitacionales Unifamiliares:	51	
N° Total de Lotes:	51	

Predio colindante 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 se otorgaron encontrándose vigente el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en el cual el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en el cual predomina el uso Habitacional Unifamiliar. **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 en base a las Pendientes, presentado ante esta Secretaría en 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, y firmado por el Ing. Rafael Chávez Provenzal con Cédula Profesional N° 357745 (adjuntando copia de Cedula Profesional) como Perito Responsable; respecto de una superficie total de 254,801.25 metros cuadrados, el cual arroja las pendientes del 0 al 15% con superficie de 168,259.58 metros cuadrados, resultando 253 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 8,648.04 metros cuadrados, superficie no apta para urbanizar; con 304 viviendas máximas; en el cual fue autorizada la cantidad de 71-setenta y un lotes unifamiliares en el 1° Sector, en el 2° Sector 1° Etapa 150-ciento cincuenta lotes unifamiliares, por lo que para este 3° Sector contempla 51-cincuenta y un 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 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.

En el presente caso se requiere un área municipal total de 7,252.521 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (correspondiente a 42,661.886 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 7,252.521 metros cuadrados), por ser mayor que calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (51 viviendas; siendo un área municipal requerida de 1,122.00 metros cuadrados); en este Sector cede la superficie de 3,411.002 metros cuadrados; mas el área municipal excedente cedida anticipadamente ubicada dentro del fraccionamiento Santa Isabel 1° Sector con superficie de 248.306 metros cuadrados y el área municipal excedente cedida anticipadamente ubicada dentro del fraccionamiento Santa Isabel 2° Sector 1° Etapa con superficie de 4,513.309 metros cuadrados; el área municipal excedente de 920.096 metros cuadrados será utilizada para futuros sectores dentro del proyecto; por lo que el presente proyecto cede la superficie total de 8,172.617 metros cuadrados.

Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 fracción II, último párrafo incisos a), b), c) y d) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Además deberán habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.

QUINTO: Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD MAESTRA: Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficie 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/VI/614/2015**, con fecha 08-ocho de Septiembre de 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 señala lo siguiente:

"Queda obligado a acreditar el acceso a su desarrollo por una vialidad publica, 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 al 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.

Al momento de habitarse al 100% los 3 Sectores del Fraccionamientos Santa Isabel, la vialidad actual por la que se tiene ingreso (Vía Los Encinos la cual entronca con Calzada Santa Isabel) no tendrá la capacidad vial, ni las condiciones geométricas ni el ancho suficiente para desfogar el volumen vehicular que generará el futuro desarrollo por lo que será necesario que, **previo a la etapa de Ventas del 3er. Sector del Fraccionamiento Santa Isabel**, las calles de acceso al desarrollo (Vía Los Álamos y Vía los Encinos) serán utilizadas como acceso vehicular (una para entrar y otra para salir), por lo que dichas vialidades deberán contar con las condiciones físicas y geométricas para ser utilizadas como vialidades de paso, por lo que será obligación del desarrollador habilitarlas y pavimentarlas, así como colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación vial de la zona, además de colocar la iluminación necesaria para ser utilizadas, sobre todo por las noches.

Por lo tanto se otorga el Visto Bueno a la propuesta de la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Santa Isabel 3° Sector; por lo que deberá de cumplir con las obligaciones y lineamientos siguientes:

- 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.
- 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.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre 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.

2. **DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio N° DT/H 290/2015, de fecha 13-trece de Agosto 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 tiene lo siguiente:

- 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 Urbanístico.

018800

- 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 de Dios Rodríguez Rodríguez (Cedula 6412819), con fecha de realización Julio del 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea, eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Visto los planos de detalle de Drenaje Pluvial se deberá considerar lo siguiente:

Cauce A

- Para el Colector 1 se deberá considerar un Ducto Circular PAD de 1.52 mts. de diámetro.

Cauce B

- Se deberá considerar un canal trapezoidal de Tierra de 0.70 x 1.00 mts/45°
- Y posteriormente para conexión con el Colector 2 se deberá considerar un Ducto Circular PAD de 0.91 mts. de diámetro

Cause A-B

- Para el Colector 3 se deberá considerar un Ducto Circular PAD de 1.83 mts. de diámetro.

Cause C

- Estructura de Entrada de L= 4.45 mts y B= 3.30 mts.
- Colector 4 se deberá considerar un Ducto Circular PAD de 0.91 mts de diámetro.

Cauce E

- Estructura de Entrada de L= 8.10 mts. Y B= 5.40 mts.
- Colector 5 se deberá considerar un Ducto Circular PAD de 1.07 mts de diámetro
- Y posteriormente transición a canal trapezoidal de tierra de 0.65 x 0.90 mts./45°

Cauce C-E

- Canal trapezoidal de tierra de 0.90 x 1.30 mts. /45°
- Y posteriormente transición a Ducto Circular PAD de 1.22 mts de diámetro.

Cauce M

- Canal Trapezoidal de tierra de 0.55 x 0.80 mts /45°

Se podrá variar la sección de los ductos conductores (canales trapezoidales, rectangulares o ductos circulares) siempre y cuando se respete el caudal a drenar y no se generen velocidades dañinas.

- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 273/2015, de fecha del 01-primeros de Septiembre 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 presentado por el propio promovente, se desprenden las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con número de oficio 2947/SEDUE/2012 donde se menciona lo siguiente:
 - a. Al momento en que se realicen las excavaciones para la construcción de las cimentaciones, 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 de 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 acarreo 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 estado 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 expuestos por un tiempo prolongado los cortes mayores a 3.00 metros sobre el área de la ladera se deberán realizar estudios de análisis de estabilidad 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° 6021-15/DIEC/SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de agosto 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.
2. 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.

118800

Oficio N°:2059/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-085/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

SEXTO: 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

SÉPTIMO: 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



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

EMS/ALB/bash/AMR/vcg/dgfv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse MIRNA PEÑA GARCÍA siendo las 12:35 horas del día 27 del mes de oct. del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

Jorge E. Zambrano O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE

Arg. Mirna Peña García