



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. LIC. GABRIEL RENE TOVAR RAMIREZ Y LIC. EDUARDO FIGUEROA PAZ
DELEGADOS FIDUCIARIOS DE LA INSTITUCION FIDUCIARIA
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5**

Calle Hidalgo N° 526 Nte., Zona Centro,
San Pedro Garza García, N. L.
Presentes.-

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

Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-071/2016**, formado con motivo de la solicitud en fecha 02-dos de noviembre del 2016-dos mil dieciseis y al escrito de fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, presentados por los C. C. Lic. Gabriel René Tovar Ramírez y Lic. Eduardo Figueroa Paz, en su carácter de Delegados Fiduciarios de **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 111360-5**, según consta en las siguientes documentales: **A)** Escritura Publica N° 64,473-sesenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y tres, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público Titular N° 01-uno, con ejercicio en el Distrito Federal de la Ciudad de México, **B)** Escritura Publica N° 72,973-setenta y dos mil novecientos setenta y tres, de fecha 10-diez de febrero de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público Titular N° 01-uno, con ejercicio en el Distrito Federal de la Ciudad de México; mediante el cual solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas** de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 3° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **63,395.299 metros cuadrados**, el cual 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-



No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

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



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

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

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:

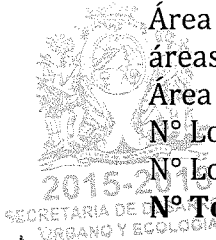
Área Total del Polígono:	254,801.25	metros cuadrados
Área Verde Reservada:	13,295.93	metros cuadrados
Área Reservada Fuera de Aprobación:	1,078.25	metros cuadrados
Área Cedida a Agua y Drenaje (tanque):	1,600.00	metros cuadrados
Área Neta:	238,827.07	metros cuadrados
Área Vial:	68,921.35	metros cuadrados
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 esta Secretaría mediante resolución contenida en el oficio N° 2947/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciséis 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 con 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

No. de Oficio: **5327/SEDUE/2017**
Expediente: F-071/2016
 Asunto: **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

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 Cárcamo SADM:	1,600.00	metros cuadrados
Derecho de Paso SADM:	6,608.763	metros cuadrados
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	



IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., 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.

V. Así mismo, mediante resolución contenida en el oficio N° 2059/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-085/2015**, autorizó 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 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

J.

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

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	

VI. Que mediante resolución contenida en el oficio N° 1854/SEDUE/2016, de fecha 10-diez de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-010/2016**, autorizó el Proyecto de Rasantes, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 10,436.468 metros cuadrados, 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; predios colindante al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, N. L.

VII. Que en fecha 24-veinticuatro de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido el día 23-veintitrés del mismo mes y año, bajo Oficio N° 3599/SEDUE/2016, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:

“... ”

A. Papelería Faltante:

1. *Autorización del acreedor, respecto a los certificados de Gravámenes (original).*
2. *Plano de drenaje pluvial firmado por perito responsable anexando cédula profesional (original).*
3. *Estudio Geológico con antefirma en cada una de las hojas, cédula profesional y carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (original).*

8.

4. *Actualizar cartas responsivas del Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos dirigidas a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, anexando cédula profesional (original).*

B. Aspectos Viales:

1. *De acuerdo al Dictamen Técnico Vial N° DPTDU/V/641/2016 emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de ésta Secretaría menciona lo siguiente: "...Según lo indicado en el Acuerdo Quinto Numeral 1 Vialidad Maestra contenido en el Acuerdo de aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado bajo el Expediente No. F-085/2016 de fecha 16 de octubre del 2015, "al momento de habitarse al 100% los 3 sectores del Fracc. 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 generara el futuro desarrollo por lo que será necesario que, previo a la etapa de Ventas del 3er. Sector del fracc. Santa Isabel, las calles de acceso al desarrollo (Vía Los Álamos y Vía Los Encinos) sean 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 de colocar la iluminación necesaria para ser utilizadas, sobre todo por las noches." ..."*

C. Plano de Autorización de Ventas presentado por el propio promovente:

1. *Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión (ya revisado y corregido el plano anexar 3-tres copias simple, así mismo incluir el plano de revisión notificado). ..."*

VIII. Que en fecha 29-veintinueve de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a trabajos preliminares, en cuanto al desmonte se realizó en un área aproximada de 100.00 x 300.00 m., el trazo, las nivelaciones y los cortes, aun no se han iniciado; Preliminares: Ya se iniciaron los trabajos referentes a la vialidad. Terracerías: Se comenzaron los trabajos sobre la calle Calzada Santa Isabel. Drenaje Sanitario: No se han iniciado los trabajos. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: No se han iniciado los trabajos. Gas Natural: No se han iniciado los trabajos. Pavimentación: No se han iniciado los trabajos. Banquetas y Guarniciones: No se han iniciado los trabajos. Electrificación: No se han iniciado los trabajos. Alumbrado público: No se han iniciado los trabajos. Jardinería y Arborización: No se han iniciado los trabajos. Nomenclatura y Señalamiento: No se han iniciado los trabajos. Equipamiento: No se han iniciado los trabajos. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte y al oriente sin uso, al poniente y al sur es habitacional (1er. y 2do. sector del mismo fraccionamiento). Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): Aun no existe ocupación ya que todo es terreno natural. Colindancias del predio: Al poniente y al sur con el mismo fraccionamiento (1er. y 2do. Sector). Infraestructura: Aun no existe infraestructura dentro del predio. Sección de Vialidades colindantes al

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

Predio: La vialidad colindante es la calle Del Seminario y Calzada Santa Isabel con una sección de 12.00 metros. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: Los polígonos aún se encuentran en estado natural. Derechos de Paso C.F.E., A.Y D., GAS, PLUVIAL, C.N.A.: Se ubican 4 derechos de paso pluvial y servicios de agua y drenaje de monterrey, además de 1 servidumbre de paso.

IX. Escritos libres presentados por la Arq. Mirna Peña Garza, en representación de Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, Fideicomiso N° 111360-5 (escritos cuyo alcance fueron ratificados por los C. C. Lic. Gabriel René Tovar Ramírez y Lic. Eduardo Figueroa Paz, en su carácter de Delegados Fiduciarios de la referida institución bancaria, mediante escrito presentado en fecha 24-veinticuatro de mayo del año en curso, mismo que se describe en el inciso c) del número XII del presente apartado de Considerandos); en contestación al oficio N° 3599/SEDUE/2016, vinculados al expediente:

- a) En fecha 28-veintiocho de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente hacemos referencia al oficio **3599/SEDUE/2016 del expediente F-071/2016 del PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACION (sic) DE VENTAS del FRACC. SANTA ISABEL 3ER. SECTOR**, en el cual se notifica la papelería faltante necesaria para su resolución.

Para la cual y dando seguimiento a este oficio, anexamos a la presente los documentos marcados en el punto A: **Número 1. Autorización del Acreedor, respecto a los certificados de gravámenes. Número 3. Estudio Geológico con antefirma en cada una de las hojas, cedula profesional y carta responsiva dirigida a la SEDUE...**"

Anexando escrito signado por los C.C. C.P. Ismael Anguiano Carrillo y Lic. Edmundo Hector de la Garza Zamarrón, en representación de BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO, en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que consta en Escritura Pública N° 19,536 de fecha 28 de Junio de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Hector Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular N° 122-ciento veintidós, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2601, Volumen 180, Libro 105, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, con fecha 20-veinte de Agosto de 2012-dos mil doce; así como Escritura Pública N° 23,883 de fecha 10 de Febrero de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Hector Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular N° 122-ciento veintidós, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1138, Volumen 184, Libro 46, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, con fecha 02-dos de Abril de 2014-dos mil catorce (De las cuales se anexa copia); celebrados entre BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, como Acreedor y la sociedad denominada DESARROLLO RESIDENCIAL SANTA ISABEL, S.A. DE C.V., como Acreditada, en el cual se ofreció en garantía los siguientes inmuebles:

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

"4) **POLIGONO 137-B1,, FUERA DE TRAMITE** con una superficie de **21,383.388 M2**, del plano del fraccionamiento **SANTA ISABEL SEGUNDO SECTOR PRIMERA ETAPA**, con las siguientes medidas y rumbos....."

"5) **POLIGONO 185-B1,, FUERA DE TRAMITE** con una superficie de **596,780.154 M2**, del plano del fraccionamiento **SANTA ISABEL SEGUNDO SECTOR PRIMERA ETAPA**, con las siguientes medidas y rumbos....."

Señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, los inmuebles objeto de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiesta:

"Al respecto y en atención a su solicitud, nos permitimos informarle que esta Institución Bancaria está de acuerdo en autorizar dicha operación, en los tramites antes señalados...."

b) En fecha 01-primer día de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente hacemos referencia al oficio **3599/SEDUE/2016** del expediente **F-071/2016** del **PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACION (sic) DE VENTAS** del **FRACC. SANTA ISABEL 3ER. SECTOR**, en el cual se notifica la papelería faltante necesaria para su resolución.

2015-2018
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y E...
Para la cual y dando seguimiento a este oficio, anexamos a la presente los documentos marcados en el **punto A: Número 2**. Plano de Drenaje Pluvial firmado por el perito responsable anexando cedula profesional. **Número 4**. Actualizar cartas responsivas del Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos dirigidas a la SEDUE, anexando cedula profesional. ..."

c) En fecha 08-ocho de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente hacemos referencia al oficio **3599/SEDUE/2016** del expediente **F-071/2016** del **PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACION (sic) DE VENTAS** del **FRACC. SANTA ISABEL 3ER. SECTOR**, en el cual se notifica la papelería faltante necesaria para su resolución.

Para la cual y dando seguimiento a este oficio, anexamos a la presente los documentos marcados en el **punto C: Numero 1**. Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión (ya revisado y corregidos el plano anexar 3-tres copias simple, así mismo incluir plano de revisión notificado). ..."

d) En fecha 15-quince de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente hacemos referencia al oficio **3599/SEDUE/2016** del expediente **F-071/2016** del **PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACION DE VENTAS** del **FRACC. SANTA ISABEL 3ER. SECTOR**, en el cual se notifica la papelería faltante necesaria para su resolución.

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

*Para la cual y dando seguimiento a este oficio, hacemos de su conocimiento que se presentó una propuesta de nuestra parte sobre el punto marcado como **B. Aspectos Viales: número 1**, la cual está siendo revisada por la Dirección Técnica y Secretaría. Por lo que le solicitamos se considere el plazo marcado en el oficio 3599/SEDUE/2016, para definir este punto. ..."*

- e) En fecha 20-veinte de enero del 2017-dos mil diecisiete, manifestó lo siguiente: *"En referencia al escrito de fecha 23 de noviembre del 2016, con N° de oficio 4599/SEDUE/2016, mediante el cual se nos solicita cumplir con las obligaciones indicadas en, dentro del inciso B. Punto 1. Que a la letra dice "De acuerdo al Dictamen Técnico Vial N° DPTDU/V/641/2016 emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de ésta Secretaría menciona la siguiente: Según lo indicado en el Acuerdo Quinto Numeral 1 Vialidad Maestra contenido en el Acuerdo de aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado bajo el Expediente No. F-085/2016 de fecha 16 de octubre del 2015, "al momento de habitarse al 100% los 3 sectores del Fracc. 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 generara el futuro desarrollo por lo que será necesario que, previo a la etapa de Ventas del 3er. Sector del fracc. Santa Isabel, las calles de acceso al desarrollo (Vía Los Álamos y Vía Los Encinos) sean utilizadas como acceso vehicular (una para entrar y otra para salir), por lo que dichas vialidades de paso, por lo que será obligación del desarrollador habilitarlas y pavimentarlas, así como de colocar la iluminación necesaria para ser utilizadas, sobre todo por las noches." ..."*

Por lo anterior y a fin de continuar con el trámite de Proyecto Ejecutivo y Autorización de las Ventas para el desarrollo de un fraccionamiento denominado Santa Isabel 3er Sector; Nos comprometemos a concluir las obligaciones faltantes impuestas al programa de obra que se adjunta. ..."

- x. Que en fecha 13-trece de Marzo de 2017-dos mil diecisiete, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido el día 08-ocho del mismo mes y año, bajo Oficio N° 4510/SEDUE/2016, en donde se hace del conocimiento al interesado lo siguiente: "....

A. Documentos faltantes:

1. *Solicitud firmada por apoderados con actos de dominio.*
2. *Escritos libres presentados ante esta Dependencia deberán estar firmados por apoderados con actos de dominio.*
3. *Presentar poder otorgado al solicitante (gestor del trámite) firmado por apoderados con actos de dominio.*

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

4. *Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (2017).*
5. *Presentar plano de autorización por Comisión Federal de Electricidad señalando que los transformadores ubicados en el área municipal 2, 4A Y 4B son de tipo pedestal, y/o en su caso adjuntar escrito firmado por apoderado legal con actos de dominio justificando los ajustes de superficie del Proyecto Urbanístico al Ejecutivo y Ventas solicitado o justificar el cambio del tipo de transformador a tipo sumergible, adjuntando autorización emitida por la Comisión Federal de Electricidad.*
6. *Presentar plano de habilitación de áreas municipales de acuerdo a lo establecido en los artículos 150 fracción V y 151 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
7. *Fotografías recientes con fecha de toma adjuntando croquis del ángulo de toma, del avance de obra de la habilitación y pavimentación, así como la colocación del señalamiento vial necesario para la correcta operación vial de la zona, además de instalar la iluminación necesaria para ser utilizada (sobre todo en las noches) respecto de las calles de acceso al desarrollo: Vía Los Álamos y Vía Los Encinos.*

B. Plano de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas:

2. *Anexar 1-un plano para Vo. Bo. ..."*

XI. Escrito libre presentado en fecha 29-veintinueve de marzo de 2017-dos mil diecisiete, por la Arq. Mirna Peña Garza, en representación de Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, Fideicomiso N° 111360-5 (escritos cuyo alcance fueron ratificados por los C. C. Lic. Gabriel René Tovar Ramírez y Lic. Eduardo Figueroa Paz, en su carácter de Delegados Fiduciarios de la referida institución bancaria, mediante escrito presentado en fecha 24-veinticuatro de mayo del año en curso, mismo que se describe en el inciso c) del número XII del presente apartado de Considerandos) en contestación al oficio N° 4510/SEDUE/2017, manifestando: "Por medio de la presente hacemos referencia al oficio 4510/SEDUE/2017 del expediente F-071/2016 del **PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACION DE VENTAS del FRACC. SANTA ISABEL 3ER. SECTOR**, en el cual se notifica la papelería faltante necesaria para su resolución.

Punto 4.- *Comprobante del Pago del Impuesto Predial de los expedientes 52-007-185 y 52-007-324.*

Punto 5.- *Planos Autorizados del Proyecto de Red Eléctrica por la CFE.*

Punto 6.- *Plano de Habilitación de Áreas Municipales.*

Punto 7.- *Fotografías Recientes del avance de obra de la habilitación y pavimentación respecto de las calles de acceso al desarrollo. ..."*

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

XII. Escritos libres presentados por el promovente vinculado al expediente:

- a) En fecha 28-veintiocho de marzo de 2017-dos mil diecisiete, escrito signado por la Arq. Mirna Peña Garza, en representación de Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, Fideicomiso N° 111360-5 (escrito cuyo alcance fue ratificado por los C. C. Lic. Gabriel René Tovar Ramírez y Lic. Eduardo Figueroa Paz, en su carácter de Delegados Fiduciarios de la referida institución bancaria, mediante escrito presentado en fecha 24-veinticuatro de mayo del año en curso, mismo que se describe en el inciso c) del número XII del presente apartado de Considerandos) manifestando: *"En referencia al escrito de fecha 18 de enero del 2017, presentado ante esa Secretaría, mediante el cual nos comprometimos a concluir las obras impuestas respecto a las obligaciones indicadas dentro del ACUERDA, QUINTO, PUNTO 1, contenido en el Acuerdo de aprobación del Proyecto Urbanístico, autorizado bajo el Expediente N° F-085/2015 de fecha 16 de octubre del 2015.*

De acuerdo a lo anterior y a fin de continuar con el trámite de Proyecto Ejecutivo y Autorización de las Ventas para el desarrollo de un fraccionamiento denominado Santa Isabel 3er Sector; le informo que dichas obligaciones se encuentran concluidas. (Adjunto fotografías) ..."

- b) En fecha 30-treinta de marzo de 2017-dos mil diecisiete manifestando: *"Por medio de la presente hacemos referencia al expediente administrativo F-71/2016 del PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACION DE VENTAS del FRACC. SANTA ISABEL 3ER. SECTOR, actualmente en trámite de autorización. Y en el cual se tienen ligeras discrepancias respecto a la autorización del Proyecto Urbanístico con expediente administrativo F-85/2015, siendo las áreas del proyecto las siguientes:*

CONCEPTO	P. URBANISTICO (F-85/2015)	P. EJECUTIVO Y VENTAS (F-71/2016)	DIFERENCIA
AREA TOTAL A DESARROLLAR	63,395.299	63,395.299	0.000
AREA VIAL	10,436.468	10,434.211	-2.257
AREA DE TRANSFORMADOR	0.000	13.615	+13.615
AREA URBANIZABLE	52,958.831	52,947.473	-11.358
SERVIDUMBRE DE PASO	659.324	659.324	0.000
AREA DE DERECHO DE PASO PLUVIAL Y SANITARIO	3,798.959	3,794.367	-4.592
AREA DE TANQUE SADM	2,472.600	2,472.600	0.000
AREA MUNICIPAL	3,411.002	3,404.236	-6.766
AREA VENDIBLE	42,661.886	42,661.886	
AREA HABITACIONAL UNIFAMILIAR	42,661.886	42,661.886	

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
 Asunto: **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

NO. LOTES UNIFAMILIARES	51	51	0.000
TOTAL DE LOTES	51	51	0.000

Cabe mencionar que el Área Vendible y el número de lotes no se modifican, por lo cual les solicitamos se tomen en cuenta dichos cambio para la autorización del expediente F-71/2016 del **PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACION DE VENTAS del FRACC. SANTA ISABEL 3ER SECTOR...** " (el subrayado es nuestro)

- c) En fecha 24-veinticuatro de mayo de 2017-dos mil diecisiete manifestando: "**Lics. Gabriel Rene Tovar Ramírez y Eduardo Figueroa Paz**, en nuestro carácter de Delegados Fiduciarios de BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEZ, DIVISION FIDUCIARIA... a través del presente escrito comparecemos respetosamente a exponer lo siguiente;

Que por medio del presente escrito ocurrimos a esta H. Dependencia a efecto de ratificar el alcance de los escritos presentados y firmados por parte de la Arquitecta Mina(sic) Peña Garza en representación del Fideicomiso número 111360-5 constituido con mi representada BANCO NACIONAL DE MEXICO, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, con respecto del trámite del Proyecto Ejecutivo y Autorización de las Ventas para el Desarrollo denominado Santa Isabel 3er Sector mismo que se ventila dentro del Expediente número F-071/2016.

2015
 SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

En virtud y consideraciones antes expuestos, solicitamos a Usted C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología Monterrey, Nuevo León, lo siguiente:

- Primero:** Tenernos por reconocida la personalidad con la que comparecemos.
Segundo: Tenernos por ratificado el alcance de los escritos presentados y firmados por parte de la Arquitecta Mina(sic) Peña Garza en representación del Fideicomiso número 111360-5 constituido con mi representada BANCO NACIONAL DE MEXICO, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, con respecto del trámite del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas para el Desarrollo denominado Santa Isabel 3er Sector mismo que se ventila dentro del Expediente número f-071/2016."

- XIII. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de las Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, el cual constará de 51-cincuenta y un lotes habitacionales unifamiliares; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono 185- J (a desarrollar):	42,011.911	metros cuadrados
Área Polígono 137- B1 (a desarrollar):	21,383.388	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar 3° Sector:	63,395.299	metros cuadrados
Área Vial:	10,434.211	metros cuadrados
Área de Transformador C.F.E.	13.615	metros cuadrados

8.



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

Área Urbanizable:	52,947.473	metros cuadrados
Servidumbre de Paso:	659.324	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	3,794.367	metros cuadrados
Área de Tanques SADM:	2,427.660	metros cuadrados
Área Municipal en este Sector (ver desglose):	3,404.236	metros cuadrados
Área Vendible:	42,661.886	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	42,661.886	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	51	
N° Total de Lotes:	51	

XIV. Que según inspección física de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **SANTA ISABEL 3° SECTOR**, presenta 4.29% de avance de obra, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del promovente de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente, dictaminó un costo por obra pendiente de \$17,747,500.00 (DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 230 fracción V y 231 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$21,297,000.00 (VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, notificado en fecha 04-cuatro abril del año en curso, a la Institución Fiduciaria BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5; bajo el oficio N° 4756/SEDUE/2017, de fecha 30-treinta de marzo de 2017-dos mil diecisiete; por lo que el promovente, exhibe póliza de fianza N° **1793659** expedida el día 26-veintiséis de abril del 2017-dos mil diecisiete, por **ACE Fianzas Monterrey, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$21,297,000.00 (VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.



No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- XV. La Institución Fiduciaria **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5**, por conducto de sus Apoderados Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.
- XVI. Que en cumplimiento en lo dispuesto por el artículo 230 Fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se adjunta al expediente la siguiente constancia: copia de recibo oficial número **24516806**, de fecha 08-ocho de noviembre de 2016-dos mil dieciséis; expedido por la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje del Fraccionamiento SANTA ISABEL 3° SECTOR, con área vendible de 42,661.89 metros cuadrados.
- XVII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **30100044706**, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de ~~\$766,826.76~~ **(SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 76/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo, con un monto por metros cuadrado de área vendible de 42,661.886 metros cuadrados; 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 c) número 1. Letras B y C; más la cantidad de \$12,418.11 (DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 11/100 M.N.); por el concepto de pago por el trámite de Ventas; ~~lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado SANTA ISABEL 3° SECTOR.~~
- XVIII. Además el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso a) de la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León, según copia de recibo oficial con Folio N° **30100044706**, de fecha 27-veintisiete de abril del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$103,701.57 (CIENTO TRES MIL SETECIENTOS UN PESOS 57/100 M.N.)**; constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de **42,661.886 metros cuadrados**, correspondiente al fraccionamiento **SANTA ISABEL 3° SECTOR**.
- XIX. La Institución Fiduciaria **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5**; por conducto de sus

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

Apoderados Legales; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 231 fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XX. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta positiva la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como **la autorización de Ventas** por lo que es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado SANTA ISABEL 3° SECTOR.

XXI. 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.

XXII. Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 Fracción VI, 3, 7, 8, 9 Inciso B Fracción II, 12 Fracciones XIX, XXI y XXX, 13, 124 Fracciones I al XIII, 148 Fracción I, 150 Fracciones I al V, 151 Fracciones I al VII, IX y X, 219 Fracciones III y IV, 228 fracciones I al XVI, 229, 230 fracciones I al X, 231 Fracción I y II, 232, 240 fracción II, 241 Fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones III y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se autoriza el **Proyecto Ejecutivo** y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada, se otorga a la Institución Fiduciaria **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5**, la **Autorización de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 3° SECTOR**; el cual constará de 51-cincuenta y un lotes habitacionales unifamiliares, relativo a la superficie total solicitada de **63,395.299 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 02-dos predios: **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**, quedando con la distribución de áreas siguientes:

Área Polígono 185- J (a desarrollar):	42,011.911	metros cuadrados
Área Polígono 137- B1 (a desarrollar):	21,383.388	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar 3° Sector:	63,395.299	metros cuadrados
Área Vial:	10,434.211	metros cuadrados
Área de Transformador C.F.E.	13.615	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,947.473	metros cuadrados
Servidumbre de Paso:	659.324	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	3,794.367	metros cuadrados
Área de Tanques SADM:	2,427.660	metros cuadrados
Área Municipal en este Sector (ver desglose):	3,404.236	metros cuadrados
Área Vendible:	42,661.886	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	42,661.886	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	51	
N° Total de Lotes:	51	

Predios colindantes al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

Y en cumplimiento de los artículos 229 y 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de factibilidad de urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al vigente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020, el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en el cual de acuerdo a la matriz de compatibilidades 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 Secretaria 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.**

TERCERO: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey 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.

En el presente proyecto se requiere un área municipal de 7,252.521 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (correspondiente a 42,661.886

001316

17/30



No. de Oficio: **5327/SEDUE/2017**
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y**
Autorización de Ventas

metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 7,252.521 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 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 3,404.236 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 excedente de 913.330 metros cuadrados será utilizada para futuros sectores dentro del proyecto; por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 8,165.851 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberá 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.

CUARTO: El desarrollador (en este caso, la Institución Fiduciaria BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5.); está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación, y conforme al programa de obra presentado por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **12-doce meses**, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme al plano autorizado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante plano N° **223/16**, de fecha 23-veintitrés de septiembre del 2016-dos mil dieciséis.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme al plano autorizado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° **223/16**, de fecha 23-veintitrés de septiembre del 2016-dos mil dieciséis. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° **356/2016**, de aportación para obras de

No. de Oficio: **5327/SEDUE/2017**
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 08-ocho de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por un área vendible de total de 42,661.89 metros cuadrados destinada para uso Habitacional Unifamiliar de tipo Residencial del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 14-catorce de marzo del 2017-dos mil diecisiete, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° **ESP-004/2011**, de fecha 02-dos de noviembre del 2011-dos mil once, para 292 lotes habitacionales, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, con las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio de Prestación de Servicios de Construcción e Instalación de la Infraestructura necesaria para la conducción de gas natural y supervisión de obra; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico Hidrológico emitido por la denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H 190/16**, de fecha 10-diez de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, el cual otorga el presente dictamen factible y se informa que con base a la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto de Modificación al Urbanístico, al plano de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, al Oficio No. DT/H 290/2015, referente al dictamen hidrológico con fecha del 13 de agosto del 2015, a los planos de drenaje pluvial, y al acuerdo de la Modificación al Proyecto Urbanístico con fecha del 13 de agosto del 2016 proporcionados por el propio promovente, señalan los siguientes lineamientos:

- 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 Urbanístico.
- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del estudio hidrológico e hidráulico 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.

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- c) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana 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 a terceros 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.
- f) Deberá 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.

Elementos urbanos de uso público: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruces, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruces o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los resultados del Estudio de Mecánica de Suelos, para el fraccionamiento denominado Santa Isabel, realizado por la empresa Control 2,000 s.a., de fecha Julio del 2010-dos mil diez, signado por el Ing. Gerardo E. Mata Solis, con Cédula Profesional N° 378586; Estudio para el Diseño de espesores para "Pavimento Flexible" que se construirá en el fraccionamiento Santa Isabel 3° Sector, realizado por Geotecnia y Calidad Constructiva, S.A. de C.V., de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Gastón Flores Ramírez, con Cédula Profesional N° 4849182 y Estudio Geológico y Riesgos Geológicos realizado por Asesorías Urbanísticas, signado por el Ing. Rosbell Iván Chapa Arce, con Cédula Profesional N° 6675427, presentados por el propio promovente; las características de los pavimentos serán las siguientes: Estructura del Pavimento para Vialidad Interna del 3° sector, se le indica la estructura siguiente: Terracería de 20.00 cms. de espesor, Base hidráulica con espesor de 15.00 cms. y Carpeta con espesor de 3.00 cms., subrasante de 30.00 cms.; por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios y Planos de Pavimentos anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción III Inciso g), Fracción VII y Artículo 228 Fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, y un espesor tal de por lo menos 0.18 mts. Ésta guarnición formara parte de la estructura del pavimento.

Banquetas: En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción II último párrafo inciso a) y III inciso f) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/DIMU/746/2016, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, según oficio N° DIV/A045/V/2016, con fecha del 09-nueve de junio del 2016-dos mil dieciséis, así como

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

plano autorizado en fecha 10-diez de junio del 2016-dos mil dieciséis; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/237/2017, con fecha del 04-cuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

1.- Según lo indicado en el Acuerdo Quinto Numeral 1 Vialidad Maestra contenido en el Acuerdo de aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado bajo el Expediente No. F-085/2016 de fecha 16 de octubre del 2015, *"al momento de habitarse al 100% los 3 sectores del Fracc. 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 Fracc. Santa Isabel, las calles de acceso al desarrollo (Vía Los Álamos y Vía Los Encinos) sean 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."*

Respecto a esta obligación, Banco Nacional de México, S. A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, Fideicomiso No. 111360-5 presentó un escrito en el cual se comprometieron a cumplir las obligaciones faltantes impuestas y citadas en el párrafo anterior, en el mes de marzo del presente año 2017 de acuerdo al programa de obra que se adjunta.

Conforme a recorrido llevado en la zona, se pudo constatar que efectivamente, las obligaciones faltantes quedaron concluidas, solamente apreciándose un portón que impide la continuidad vial de la vialidad recién construida (De la Catedral) con la calle Vía Los Álamos.

Por tal motivo, se otorga el Visto Bueno al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas presentado del Fracc. Santa Isabel 3er. Sector. Así mismo, se le deberá marcar las siguientes obligaciones:

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

- Previo a la etapa de Terminación de Obras del Fraccionamiento Santa Isabel (ya sea el sector 1, 2 o 3), deberá quitar el portón que actualmente impide la circulación vial entre la calle De la Catedral y la calle Vía Los Álamos.
- 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, entre las cuales se encuentran el mantenimiento periódico a la superficie de rodamiento y carpeta asfáltica de las calles de acceso al fraccionamiento: *Vía Los Álamos* y *Vía Los Encinos*.
- **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.** Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

Control de Erosión: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Geología: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G205/2016, de fecha 13-trece de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano, el antecedente con No. de Oficio: DPTDU/G047/2016 y 2059/2015/DIFR/SEDUE, el Estudio de Mecánica de Suelos elaborados por: Control 2,000 s.a. y Diseño de Pavimento Flexible elaborado por GEOTECNIA Y CALIDAD CONSTRUCTIVA y el Estudio

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

Geológico elaborado por ASESORÍAS URBANÍSTICAS proporcionados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Geológicamente el predio se encuentra ubicado sobre la Sierra Madre Oriental en el área conocida como Curvatura de Monterrey, sobre el flanco Sureste del Cerro de la Silla en el Municipio de Monterrey N.L.
- El terreno actualmente se encuentra libre de construcción, la pendiente natural del terreno es mayor a 15°, al encontrarse en un flanco del Cerro de la Silla el predio representa un mismo talud.
- En el área de estudio se pudieron observar diversos afloramientos, debido a que todo el núcleo del anticlinal que se forma entre la Curvatura de Monterrey y el Cerro de la Silla lo constituye la Formación Méndez. En general afloran lutitas y margas de estratos laminares, delgados a medios de color café amarillento, gris claro, gris verdoso y café rojizo. En algunas partes se pueden observar estratos de areniscas de grano fino y de estratos de espesores delgados y medios. Las lutitas son calcáreas en varios afloramientos.
- Esta formación presenta un fuerte fracturamiento e intemperismo y se pueden observar una gran cantidad de vetillas rellenas de calcita en diferentes direcciones.
- La formación Méndez sobreyace a la Formación San Felipe y subyace al material cuaternario. Se le asigna una edad del Campaniano Maastrichtiano.
- Se obtuvieron rumbos y buzamientos que van de los 75° a 90°.
- La probabilidad de incidencia de que este proyecto se vea afectado por un fenómeno meteorológico es de un 92%, claramente resaltando Huracanes que llegan a ocasionar grandes desastres y que traen consigo una gran acumulación de agua, esto lo calculamos por medio de periodos de retorno sabiendo que los huracanes de categorías 4 y 5 según la escala de saffir-simpson tiene un tiempo de retorno de 20 años según la CNA para el Área Metropolitana de Monterrey y que la vida útil de una construcción es de aproximadamente 50 años.
- Es importante recalcar que por la pendiente natural del terreno la escorrentía superficial pudiese causar daños ya que las velocidades y fuerzas de arrastre son mayores conforme la pendiente aumenta, se debe tomar en cuenta principalmente la diferente escorrentía superficial como áreas libres de construcción, para las cuales es importante realizar obras civiles pertinentes para facilitar el afluente de agua.
- La estructura de pavimento flexible consiste en:

Carpeta de concreto asfáltico	0.03m.
Base de Caliza triturada	0.15m.
Sub-rasante material de banco	0.30m.
Terreno natural compactado por medios mecánicos	0.20m.
- El procedimiento constructivo consiste en:
 - Capa de suelo- cimentación terreno natural muestras 1, 2 y 3. Después del despalme, corte, retiro y desperdicio del material (espesor promedio de 0.20m./variables), se

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

utilizará el terreno natural de acuerdo al siguiente procedimiento constructivo para el área de influencia del sondeo 1,2 y 3.

- Después del despalmado, el terreno natural y el corte correspondiente y desecho del material para alojar la estructura de pavimento, se cortará, escarificará y disgregará el terreno natural en el espesor necesario, para obtener el espesor del proyecto (0.20m.) compactado al 95% mínimo de su masa volumétrica seca máxima.
- Capa subrasante: 0.30m. para vialidades internas de preferencia dos capas de 15 cm. cada una, compactada al 98% mínimo de su mvsm.
- Capa de base hidráulica: colocar caliza triturada calidad base, con un CBR DE 80% mínimo, en la cantidad necesaria para obtener los espesores de proyecto compactados al 100% mínimo.
- Riego de impregnación o emulsión asfáltica a razón de 1.5 a 1.8 lts/m² aproximadamente.
- Carpeta de concreto asfáltico: se colocará la carpeta de concreto asfáltico de diseño adecuado con tamaño nominal del agregado de ¾" y compactado al 95% mínimo de su PVMM de la mezcla.
- Guarniciones: deberán ser fabricadas con concreto hidráulico de por lo menos un F'c de 200Kg/cm² y un espesor de por lo menos 0.18m.
- 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.
- 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.
- 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.
- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
- Para los rellenos, se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- Debe prestarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- Las excavaciones para las cimentaciones no deberán quedar expuestas a la acción del agua de ningún tipo que modifique de manera negativa las características de resistencia al esfuerzo cortante del suelo.
- Se recomienda que se verifique que las cimentaciones se encuentren alojadas y / o desplantadas sobre los estratos de suelos y /o profundidades señalados en el estudio de Mecánica de Suelos y en caso de existir dudas en cuanto a las características de los materiales indicados, que se lleve a cabo una revisión de los mismos antes de ejecutar las cimentaciones por un especialista en este campo.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas, con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el suelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Ecológica, de esta Secretaría; mediante oficio N° 4375-16/DIEC/SEDUE, de fecha 10-diez de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los lineamientos ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) La plantación de 68-sesenta y ocho árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, mayores de 3-tres metros de altura. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcción que en un futuro se pudiera ver afectadas por el crecimiento de arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valorización.



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

- c) Deberá incluir en el área, especie arbustivo nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debidamente instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m² de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m² de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitaran de la siguiente manera:

Las áreas municipales (01, 02, 03, 04A, 04B y 05) se habilitaran con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **68-sesenta y ocho árboles nativos.**

2. **La plantación de plantación de 51-cincuenta y un árboles nativos, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidas a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse al Vivero Municipal.**
3. **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo chino, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia eucalipto, canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**



No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

4. Deberá implementar un Reglamento de ampliación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
6. **En todas las etapas del proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en el NOM-059-SEMARNAT-2010.**
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

2015-2018

QUINTO: Con fundamento en el programa de obras y presupuestos para las obras de urbanización previstas, firmado por los C.C. Lic. Gabriel Rene Tovar Ramírez y Lic. Eduardo Figueroa Paz, Delegados Fiduciarios de la Institución Fiduciaria BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5; así como el C. Ing. Rafael Chávez Provenzal, Perito Responsable de Obra, con cédula profesional N° 357745; y de conformidad con lo solicitado por el propio promovente, deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 12-doce meses**, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prorroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 3° SECTOR**; consistente en la póliza de fianza N° 1793659 expedida el día 26-veintiséis de abril del 2017-dos mil diecisiete, por **ACE Fianzas Monterrey, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$21,297,000.00 (VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017

Expediente: F-071/2016

Asunto: **Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

SÉPTIMO: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

OCTAVO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

NOVENO: Se hace del conocimiento a la Institución Fiduciaria **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5**, por conducto de sus Apoderados Legales; para que conforme a lo establecido en los Artículos 229 y 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, gestione y obtenga de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio; remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente.

DÉCIMO: Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

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

DUODÉCIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme 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



No. de Oficio: 5327/SEDUE/2017
Expediente: F-071/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

DECIMOTERCERO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOCUARTO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Cristina Kalbbermatten Bladinieres, Mario Alberto Martínez Galván y Saúl Antonio Morales Juárez quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.-----



Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

2015-2018

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Arq. Virginia Castillo González

C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

jjrg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse ARQ. MIRNA PENA GARZA siendo las 12:09 horas del día 19 del mes de JUNIO del año 2017.

El C. Notificador:

La persona con quien se entiende la Diligencia:

Nombre: ARQ. JESSICA RODRIGUEZ GZ.

Nombre: Arq. Mirna Peña Garza

Firma: [Firma]

Firma: [Firma]