



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Nº de Oficio: 5324/SEDUE/2017

Expediente Nº F-080/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. MANUEL VIEJO AYALA
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
BANCO MONEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO (Fiduciaria)
Y URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V.
(Fideicomitente y Fideicomisaria B del Fideicomiso No. F/2129)
Río Missouri número 204 Poniente, Colonia Del Valle
San Pedro Garza García, Nuevo León
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, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete.-----
VISTO: El Expediente administrativo número **F-080/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, y al escrito de fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, presentado por la institución fiduciaria "**Banco Monex**", S. A. **Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero** por conducto de su apoderado legal el C. **Lic. Manuel Viejo Ayala**, quien acredita su personalidad mediante Instrumento 66,245-sesenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco, de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del C. Moisés Farca Charabati, Notario Titular No. 91-noventa y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la Notaria 11-once del Distrito Federal por licencia concedida a su titular, el Lic. Carlos Alejandro Durán Loera; y de la persona moral denominada **URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria B del Fideicomiso No. F/2129)**, mediante Escritura Publica Núm. 23,455-veintitrés mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 07-siete de noviembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Aída Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Titular No. 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **NEREA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **8,015.9082 metros cuadrados**, identificado bajo el número de Expediente catastral **51-006-059**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica No. 116,285-ciento dieciséis mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil catorce pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativo al Contrato de Fideicomiso traslativo de Dominio y Administración de Inmueble con derecho de Reversión, identificado con el Numero F/2129; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2299, Volumen: 291, Libro: 92, Sección: Propiedad Unidad: Monterrey, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2015-dos mil quince. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 113,615-ciento trece mil seiscientos quince, de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 7,883.527 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6788, Volumen 113, Libro 136, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 11-once de noviembre del 2015-dos mil quince. Posteriormente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 119,179-ciento diecinueve mil ciento setenta y nueve, de fecha 15-quince de marzo del 2016-

S.

001908

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 8,015.9082 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1677, Volumen 115, Libro 34, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 17-diecisiete de marzo del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la calle La Villita y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y

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

PRIMERO: Que la competencia del Ayuntamiento de Monterrey para resolver el presente asunto es indelegable, de conformidad con lo dispuesto por los últimos párrafos de los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señalan lo siguiente:

"Artículo 10: Son facultades y obligaciones de los Municipios:

I. XXV. ...

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o de montaña." (El subrayado es nuestro)

Artículo 166: Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento, antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico, constituido para ese efecto.

Tratándose de zonas de riesgo alto o muy alto, las facultades del Ayuntamiento para el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones o licencias de carácter urbano no son delegables." (El subrayado es nuestro).

SEGUNDO: Que en cumplimiento a lo anteriormente señalado, la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura del R. Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracciones I, incisos a) y c), y III, inciso e), 38, 40, fracción VI y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, sometió a consideración del Ayuntamiento de Monterrey, Dictamen referente a la solicitud para la aprobación de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL, respecto del predio colindante al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo con los siguientes:

"...ANTECEDENTES

I. *En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el Expediente Administrativo número F-080/2015, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, y al escrito de fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, presentado por la institución fiduciaria "Banco Monex", S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero por conducto de su apoderado legal el C.*

8.



Lic. Manuel Viejo Ayala, quien acredita su personalidad mediante Instrumento 66,245-sesenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco, de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del C. Moisés Farca Charabati, Notario Titular No. 91-noventa y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la Notaria 11-once del Distrito Federal por licencia concedida a su titular, el Lic. Carlos Alejandro Durán Loera; y de la persona moral denominada **URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria B del Fideicomiso No. F/2129)**, mediante Escritura Publica Núm. 23,455-veintitrés mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 07-siete de noviembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Aída Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Titular No. 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante el cual solicita se le informe sobre la Factibilidad de **Fraccionar, Urbanizar el Suelo, se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **NEREA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **8,015.9082 metros cuadrados**, identificado bajo el número de Expediente Catastral **51-006-059**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica No. 116,285-ciento dieciséis mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil catorce pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativo al Contrato de Fideicomiso traslativo de Dominio y Administración de Inmueble con derecho de Reversión, identificado con el Numero F/2129; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2299, Volumen: 291, Libro: 92, Sección: Propiedad Unidad: Monterrey, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2015-dos mil quince. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 113,615-ciento trece mil seiscientos quince, de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 7,883.527 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6788, Volumen 113, Libro 136, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 11-once de noviembre del 2015-dos mil quince. Posteriormente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 119,179-ciento diecinueve mil ciento setenta y nueve, de fecha 15-quinque de marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 8,015.9082 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1677, Volumen 115, Libro 34, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 17-diecisiete de marzo del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la calle La Villita y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
II. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente I, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura mediante Oficio 3248/SEDUE/2016, la siguiente opinión técnica:

A LA C. COORDINACIÓN DE LA Y A LA COMISION DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA DEL R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.L.
Presente.-

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliada, referente a la solicitud de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, presentada ante esta Autoridad el día 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, bajo el número de expediente administrativo F-080/2015, respecto del predio colindante al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



Lo anterior para su análisis y resolución, de conformidad, con el artículo 10, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al respecto se le envía la siguiente información dentro de la integración del expediente:

VISTO: El Expediente Administrativo número **F-080/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, y al escrito de fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, presentado por la institución fiduciaria "**Banco Monex**", **S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero** por conducto de su apoderado legal el C. Lic. Manuel Viejo Ayala, quien acredita su personalidad mediante Instrumento 66,245-seenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco, de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del C. Moisés Farca Charabati, Notario Titular No. 91-noventa y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la Notaria 11-once del Distrito Federal por licencia concedida a su titular, el Lic. Carlos Alejandro Durán Loera; y de la persona moral denominada **URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria B del Fideicomiso No. F/2129)**, mediante Escritura Publica Núm. 23,455-veintitrés mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 07-siete de noviembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Aída Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Titular No. 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **NEREA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **8,015.9082 metros cuadrados**, identificado bajo el número de Expediente Catastral **51-006-059**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica No. 116,285-ciento dieciséis mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil catorce pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativo al Contrato de Fideicomiso traslativo de Dominio y Administración de Inmueble con derecho de Reversión, identificado con el Número F/2129; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2299, Volumen: 291, Libro: 92, Sección: Propiedad Unidad: Monterrey, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2015-dos mil quince. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 113,615-ciento trece mil seiscientos quince, de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 7,883.527 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6788, Volumen 113, Libro 136, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 11-once de noviembre del 2015-dos mil quince. Posteriormente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 119,179-ciento diecinueve mil ciento setenta y nueve, de fecha 15-quince de marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 8,015.9082 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1677, Volumen 115, Libro 34, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 17-dieciséis de marzo del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la calle La Villita y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos legales y demás constancias que obran en el expediente.

CONSIDERANDO

- I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 51-006-059, con superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como SubCentro Urbano (SCU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo y de estacionamientos, el uso habitacional unifamiliar se estima permitido.

Ante lo expresado líneas arriba le informo que hemos procedido a solicitar la actualización de factibilidades ante a las dependencias descritas, ya que en ellas se expresa el nombre comercial y superficie antes mencionada (Residencial La Lagrima).

- S.A.D.M.
- S.A.D.M. (Pluviales)
- Agencia Para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Publico en Nuevo León.

Sin embargo, el predio cuenta con los servicios de factibilidad anterior mente descritos por lo que adjunto copia de los acuses de recibido cumple con los requisitos de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el Municipio de que se nos informa de las actualizaciones solicitadas se área entrega de las mismas ante su Secretaría..."

XVI. Que en fecha 15-quince de marzo del 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 26-veintiséis de febrero del mismo año, bajo el oficio N° 878/2016/DIFR/SEDUE, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:" ...

A. Documentos Faltantes:

- 1) Completar datos dentro de Solicitud Oficial, conforme a lo dispuesto en los artículos 247, fracción I, 248, fracción I, 249, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción I, 144, fracción I, 145, fracción I, 146, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León,
- 2) Copia simple del título que acredite la propiedad del predio (Rectificación de Medidas), con datos de inscripción; conforme a lo dispuesto en el artículo 247, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción II y 145, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 3) Certificado de Libertad de Gravamen, expedido con no más de 90 días de anterioridad, conforme a lo dispuesto en el artículo 248, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 4) Comprobante del impuesto predial actualizado, conforme lo dispuesto en el artículo 249, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción V y 144, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 5) Plano de localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, conforme a lo dispuesto en los artículos 247, fracción IV y 248, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción VI y 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 6) Deberá actualizar conforme a la nueva superficie la factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.PD; conforme lo dispuesto en el artículo 248, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 7) Deberá actualizar el acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 248, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León
- 8) Deberá presentar plano de pendientes actualizado conforme a la rectificación de medidas, firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco

por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo, señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (06-seis originales), conforme a lo dispuesto en los artículos 144, fracción VII y 145, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- 9) Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, conforme a lo dispuesto en el artículo 249, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 10) Deberá actualizar el plano de arbolado existente en la nueva área del proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales), conforme a lo dispuesto en el artículo 145, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 11) Deberá actualizar el oficio emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de medio Ambiente y Recursos Naturales, del resolutivo Estudio Técnico Justificativo, toda vez que el oficio que obra en autos que integran el expediente administrativo que nos ocupa, refiere a un predio de menor superficie a la solicitada, conforme a lo dispuesto en el artículo 146, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 12) Deberá actualizar el oficio referente a la afectación por cauces de ríos o arroyos acompañado por la demarcación Federal expedida por la Comisión Nacional del Agua, toda vez que el oficio que obra en autos que integran el expediente administrativo que nos ocupa, refiere a un predio de menor superficie a la solicitada, igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos Federal, Estatal o Municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes, conforme a lo dispuesto en el artículo 145, fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B. Plano del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes presentado por el propio promovente:

Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión, (ya revisado y corregido el plano anexar 3-tres copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado).

XVII. Escritos libres presentados por el promovente en respuesta al oficio N° 878/2016/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiséis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, vinculados al expediente:

a. En fecha 11-once de abril del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:

"...Se anexa la siguiente información:

A. Documentación faltante.

- 1) Entrega de Solicitud Oficial.
- 2) Copia simple del título que acredita la propiedad del predio en el cual ya cuenta con la rectificación de medidas inscrita ante el registro público de la propiedad Registrado Bajo el Numero: 16677, Vol. 115, Libro: 34, Sección AUXILIARS, Unidad: Monterrey, fecha y Hora de Presentación: 17/03/2016, contando con una superficie de 8,015.90 metros cuadrados.
- 3) Se entrega Original de Certificado de Libertad y Gravamen del predio contando con vigencia de 90 días.
- 4) Comprobante de Impuesto Predial Actualizado.
- 5) Se entrega plano de localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del plan de Desarrollo Urbano vigente cuando procede, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar.
- 6) Se entrega copia simple de factibilidad actualizada de servicios de agua potable, drenaje sanitario y Drenaje Pluvial conforme a la nueva superficie registrada 8,015.90 metros cuadrados, otorgada por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- 7) Se entrega copia simple de factibilidad actualizada de CFE, conforme a la nueva superficie registrada por 8,015.90 metros cuadrados de Servicios de energía eléctrica, emitida por la Comisión Federal y Electricidad.

- 8) Se entrega plano de pendientes actualizado conforme a la rectificación de medidas, firmada por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez.
- 9) Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normativa aplicable, indicando las medidas de mitigación acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.
- 10) Se entrega plano de arbolado existente en la nueva área de proyecto.
- 11) Deberá actualizar el oficio emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, del resolutivo Estudio Técnico Justificativo.
- 12) Deberá actualizar el oficio referente a la afectación por cauces de ríos o arroyos acompañado por la demarcación Federal expedida por la Comisión Nacional del Agua.

B. Planos del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes Presentado por el Propio Promovente.

1. Se entregan 3 juegos de planos corregidos con las observaciones ya hechas anteriormente en la cual se hace las observaciones principales en cuanto a la rectificación de medidas, se anexa solicitud con ingreso con fecha del 1 de Octubre del 2015 donde ya se habían entregado juego de planos con las últimas correcciones.
- b. En fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:
"...se le informa lo siguiente:
- En la documentación solicitada mediante el **oficio No. 878/2016/DIFR** en inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 9)** Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normativa aplicable, indicando las medidas de mitigación acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.
 - Este documento seguía con vigencia hasta el día 2 de mayo del 2016, estamos en proceso de su actualización para poder continuar con el trámite, anexo oficio de ingreso ante dicha Secretaría para la prórroga de vigencia.
 - En el inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 11)** Deberá actualizar el oficio emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, del resolutivo Estudio Técnico Justificativo.
 - Este estudio No se actualiza dado que no tiene fecha de vencimiento y como se menciona el resolutivo del Estudio Técnico Justificativo (ETJ), puede observarse que a mi representante le manifestaron por parte de la SEMARNAT que era IMPROCEDENTE el trámite de solicitud de cambio de uso de suelo ya que el predio no presenta cubierta vegetal que necesite ser removida, por lo que no se requiere el Cambio de Uso de Suelo. Anexo un oficio a la Secretaría que usted preside en donde se menciona que no se requiere la actualización por lo mencionado anteriormente.
 - En el inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 12)** Deberá actualizar el oficio referente a la afectación por cauces de ríos o arroyos acompañado por la demarcación Federal expedida por la Comisión Nacional del Agua.
 - Bajo protesta de decir verdad ya se tuvo un acercamiento la Comisión Nacional del Agua (CNA) y la autoridad emitió dicho resolutivo el cual ya fue autorizada y entregada por ellos en su tiempo. Le hago mención que el polígono se encuentra rectificado y registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, respetando la delimitación federal indicada por CNA..."
- c. En fecha 21-veintiuno de junio del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:
"Se anexa lo siguiente:
Entrega de documentación solicitada por parte del área jurídica:
- 1.- Acta Constitutiva de Urbanos desarrollos Plan SAPI de C.V.
 - 2.- acta Constitutiva del Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución Bancaria Múltiple y Monex Grupo Financiero. - Escritura Pública No. 50,993 del 02 de Abril de 1997.
 - 3.- Permiso de Desmonte y Desyerbe de Nerea Residencial.

8.

11/47

001913

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



d) SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 204, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo 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 al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el Plano del Proyecto Urbanístico las cuales has sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."

En el presente caso se requiere un área municipal de 793.353 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 4,666.783 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (27 viviendas, siendo un área municipal requerida de 594 metros cuadrados); y cede una superficie total de 794.118 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 206, fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral 51-006-059, con superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como SubCentro Urbano (SCU); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se estima permitido, por lo que cumple con el uso señalado dentro del Plan.

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, señala para esta zona una Densidad **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea, siendo la superficie a desarrollar de 0.80159082 hectáreas lo que permite un máximo de 33.66 viviendas, el proyecto presenta 27 viviendas, lo que representa 33.68 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el referido plan.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones: