



Nº de Oficio: 7048/SEDUE/2018

Expediente: F-004/2018

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. JUAN FRANCISCO SANDOVAL MONTIEL
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FID. 17857**

Rio de la Plata No. 409, Colonia Del Valle

San Pedro Garza García, N.L.

Presente.-

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

Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho.-----

VISTO: El Expediente administrativo número **F-004/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de febrero de 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 13-trece de abril del mismo año, presentados por la persona moral denominada **BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FID. 17857** a través de su apoderado legal el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel, el cual tiene Poder Especial para actos de Administración Limitado, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 14,565-catorce mil quinientos sesenta y cinco de fecha 07-siete de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular N° 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito en esta ciudad; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente en una rectificación de medidas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIENNA** relativo a la superficie solicitada de **73,908.268 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 8 predios siguientes: **1.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-054 con superficie de 24,719.05 metros cuadrados, 2.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-024 con superficie de 22,576.771 metros cuadrados, 3.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-103 con superficie de 3,056.327 metros cuadrados, 4.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-298 con superficie de 12,747.730 metros cuadrados, 5.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-685 con superficie de 1,300.778 metros cuadrados, 6.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-686 con una superficie de 3,265.341 metros cuadrados, 7.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-687 con superficie de 3,056.385 metros cuadrados y 8.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-699 con superficie de 3,185.878 metros cuadrados**, los cuales se acreditan mediante Escritura Publica Numero 11,909-



once mil novecientos nueve, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular N° 29-veintinueve, con Ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 7080, Volumen: 294, Libro: 284 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 17-diecisiete de agosto del 2016-dos mil dieciséis; Así mismo presenta Acta Aclaratoria, de fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular Numero 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5264, volumen: 115, libro: 106 Sección: Auxiliares, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2016-dos mil dieciséis; presenta Acta Fuera de Protocolo N° 047/23116/17, de fecha 23-veinitres de agosto de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular Numero 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 6587, volumen: 117, libro: 132 Sección: Auxiliares, de fecha 06-seis de noviembre de 2017-dos mil diecisiete; presenta Acta Fuera de Protocolo N° 047/23217/17, de fecha 26-veintiseis de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular Numero 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 6036, volumen: 117, libro: 121 Sección: Auxiliares, de fecha 13-trece de octubre de 2017-dos mil diecisiete; predios colindantes a la calle Círculo Mercantil y al Noroeste del Fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, 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;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-033/2016**, bajo el oficio N° 2316/SEDUE/2016, de fecha 29-veintinueve de julio del 2016-dos mil dieciséis, informó respecto de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SIENNA; relativo a la superficie solicitada de 71,679.698 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 51-015-054, 52-007-024, 52-007-298, 52-007-685, 52-007-686 y 52-007-699. Mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-058/2016**, bajo el N° oficio 4298/SEDUE/2017, de fecha 31-treinta y uno del mes de enero del 2017-dos mil diecisiete, aprobó la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y de Urbanización Inmediata, denominado SIENNA; relativo a la superficie a desarrollar de 6,112.712 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 52-007-103 y 52-007-687.

II. Posteriormente, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-069/2016**, bajo el N° oficio 5532/SEDUE/2017, de fecha 23-veintitres de junio del 2017-dos mil diecisiete, se aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de

Urbanización Inmediata, denominado SIENNA; relativo a la superficie a desarrollar de 77,792.410 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 51-015-054, 52-007-024, 52-007-103, 52-007-298, 52-007-685, 52-007-686, 52-007-687 y 52-007-699; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	77,792.410	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	4,655.211	metros cuadrados
Área Afectación C.F.E.:	755.375	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	72,381.824	metros cuadrados
Área Vial:	18,467.259	metros cuadrados
Derecho de paso Drenaje Sanitario:	568.244	metros cuadrados
Área Urbanizable:	53,346.321	metros cuadrados
Área Vendible Total:	44,526.467	metros cuadrados
Área Municipal Total:	8,381.667	metros cuadrados
Derecho de paso pluvial:	438.187	metros cuadrados
Número Total de Lotes Vendibles:	107	

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutive contenido bajo el número de oficio 7467/2017/SEDUE, de fecha 20-veinte de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo N° F-021/2017, autorizó el Plano de Rasantes, cuyo proyecto tiene una superficie de área vial de 18,467.259 metros cuadrados.

IV. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente:

- De fecha 13-trece de Abril del 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *"Por medio de este conducto me permito solicitar la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento "SIENNA", este cambio se debe por una rectificación de medidas de dos de los lotes, con expedientes 51-015-054 y 52-007-298, el primero con superficie de 28,603.200 m2 según escrituras para quedar en 24,719.05 m2, diferencia de 3,884.142 m2 de menos, según plano con N° de folio 74568/17 autorizado por el Instituto Registral Catastral del Estado de N.L., esto nos cambió la forma del polígono por lo tanto nos modificó el área total del fraccionamiento de 77,792.410 m2 a 73,908.268 m2, con una diferencia de 3,884.142 m2 por lo tanto se modificó la lotificación en esa área; y el segundo lote quedó la superficie igual de 12,747.730 m2, solo cambió la distancia en su lado 5 al 17A con una distancia de 205.60 ml. Según escrituras, cambiando a 187.630 ml. Según plano N° de folio 84498/17, autorizado por el Instituto Registral Catastral del Estado de N.L., en este polígono no afectó tanto el proyecto solo se ajustaron algunos lotes, y además se localizaron cuatro transformadores en área municipal..."*

Quedando el cuadro de áreas como sigue:

CONCEPTO	Proyecto autorizado (m2)	Modificación (m2)	Diferencia (m2)
Área total	77,792.410	73,908.268	(-) 3,884.142
Área fuera de Aprobación	4,655.211	1,822.903	(-) 2,832.308
Área Afectación C.F.E.	755.375	755.375	--
Área a Desarrollar	72,381.824	71,329.990	(-) 1,051.834
Área Vial	18,467.259	16,665.284	(-) 1,801.975

Derecho de Paso Drenaje Sanitario	568.244	568.244	--
Área Urbanizable	53,346.321	54,096.462	(+) 750.141
Área Vendible Habitacional Total	44,526.467	45,288.550	(+) 762.083
Área Municipal Proyecto	8,381.667	8,375.900	(-) 5.767
Área Transformadores C.F.E. (Pedestal)	--	5.767	(+) 5.767
Derecho de Paso Pluvial	438.187	426.245	(-) 11.942
Número de Lotes Vendibles	107	107	--

V. Que en fecha 26-veintiséis de marzo de 2018-dos mil dieciocho, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, trazo, cortes y nivelaciones ya se terminaron los trabajos; en cuanto a los trabajos de terracería de compactación y nivelación se encuentran terminados en todas las vialidades; Drenaje Sanitario: se encuentra terminada la red principal y las acometidas en los lotes así como los pozos de visita; Drenaje Pluvial: se aprecia habilitado el derecho de paso n° 3; Agua Potable: se instaló la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes; Gas Natural: se encuentra habilitada la tubería de red principal y las acometidas; Pavimentación: Ya se terminaron los trabajos. Banquetas y Guarniciones: Se encuentran terminadas. Electrificación: se encuentran realizando los trabajos de colocación de tubería, aun no hay transformadores y cuenta ya con registros; Alumbrado Público: Ya se encuentran instaladas las luminarias y su registros terminados; Habilitación, Equipamiento y Arborización en área municipal: se observan la plantación de arbolado, instalación de bancas, botes de basura, sistema de riego y juegos infantiles en el área municipal 2; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: No se han iniciado los trabajos. Red de telefonía y televisión por cable: aún no se realizan los trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: sin uso; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: Al norte sin uso (baldío), al sur con el fraccionamiento Las Granadas de Laderas, al este con El Círculo Mercantil, hacia el oeste con casas tipo Quintas; Sección de Vialidades colindantes al Predio: calle Camino al Círculo con sección de 7.00 metros. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian. Vegetación: Se aprecia maleza; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: cuenta con banquetas y andadores en el área municipal 2; infraestructura troncal y de servicios básicos: cuenta con las redes principales de servicios de agua potable y drenaje sanitario.

6 2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
VI. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: *"El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas"*.

VII. Que para el presente caso de Modificación de Proyecto Urbanístico es aplicable lo dispuesto por el Artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece los requisitos que se deben cumplir para la presente etapa, que establece lo siguiente:

"...Artículo 149. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico*
- II. Escrito de justificación firmando por propietario y/o apoderado (original)*
- III. Título que acredita la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:*
- V. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
- VI. Poder Legal (copia)*
- VII. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)*
- VIII. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)*
- IX. Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)*
- X. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)*
- XI. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).*
- XII. Plano de Rasantes autorizado (copia)*
- XIII. Plano con diseño urbano del predio a escala 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 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero 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 y lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)*
- XIV. Pago de los derechos correspondientes al trámite..."; siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.*

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° **3010000051132**, expedido en fecha 10-diez de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,601.14 (SEIS MIL SEISCIENTOS UN PESOS 14/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

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

X. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, L, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I inciso a) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I primer párrafo y III incisos a) y b), y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 149 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con 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 fracción V y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey:


ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIENNA** relativo a la superficie solicitada de **73,908.268 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 8 predios siguientes: **1.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-054** con superficie de **24,719.05 metros cuadrados**, **2.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-024** con superficie de **22,576.771 metros cuadrados**, **3.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-103** con superficie de **3,056.327 metros cuadrados**, **4.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-298** con superficie de **12,747.730 metros cuadrados**, **5.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-685** con superficie de **1,300.778 metros cuadrados**, **6.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-686** con una superficie de **3,265.341 metros cuadrados**, **7.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-687** con superficie de **3,056.385 metros cuadrados** y **8.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-699** con superficie de **3,185.878 metros cuadrados**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	73,908.268	metros cuadrados
Área fuera de aprobación:	1,822.903	metros cuadrados
Área afectación C.F.E.:	755.375	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	71,329.990	metros cuadrados
Área Vial:	16,665.284	metros cuadrados
Derecho de Paso Drenaje Sanitario:	568.244	metros cuadrados
Área Urbanizable:	54,096.462	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Total:	45,288.550	metros cuadrados



Área Municipal proyecto:	8,375.900	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	5.767	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	426.245	metros cuadrados
Número Total de Lotes Vendibles:	107	

Predios colindantes a la calle Círculo Mercantil y al Noroeste del Fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Se ratifican y continúan vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes aplicadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, indica que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), este uso permite la construcción de vivienda unifamiliar. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

En cuanto a la densidad se refiere, 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, serán 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, dispone que para esta zona aplicable la **densidad de tipo Crecimiento Controlado (CC)** en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de viviendas por hectárea; predios con pendiente del 15.01 hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de viviendas por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. Por lo que el promovente presentó plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel, anexando cedula profesional del perito responsable el C. Arq. Alberto Campos Carmona, con Cedula Profesional 7863856, en donde se determina que la superficie de 71,329.990 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 0 - 15%; siendo la superficie a desarrollar de 7.132999 hectáreas, lo que permite un máximo de 107.0 viviendas, el proyecto presenta 107 viviendas, lo que representa 15.0 viviendas por hectárea, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo ésta la cantidad máxima de viviendas permitidas.



CUARTO: Además el Desarrollador (en este caso la persona moral denominada BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FID. 17857) por conducto de sus apoderados o representantes legales; deberá cumplir con lo siguiente:

ÁREAS PÚBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establece el artículo 201 fracción I y 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 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.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, mismas que cumplen con las características señaladas en el 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 aceptaran 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 la ley".*

En el presente caso, se requiere un área municipal de 7,699.054 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 45,288.550 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 7,699.054 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (107 viviendas; siendo un área municipal requerida de 2,354.00 metros cuadrados), y cede una superficie total de 8,375.900 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

QUINTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros y se dictó estabilidad del suelo, subsuelo 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 disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

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

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción I, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 333 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: *"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La*



solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".

DÉCIMO: De Acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias **y no se hayan iniciado las ventas.**

UNDÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Liliana Aidé Zapata Cerda, Saúl Antonio Morales Juárez, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, 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.-----



2015-2018 LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

lazc/gsp/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Francisco Sandoval siendo las 3:35pm horas del día 18 del mes de 06 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda

FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. JUAN EGO SANDOVAL

FIRMA [Firma]