



Nº de Oficio: 10810/SEDUE/2019

Expediente: F-004/2019

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico.**

INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI S.A. DE C.V.**
Calle Calzada del Valle N° 350 B, 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 25-veinticinco días del mes de junio de 2019-dos mil diecinueve. -----
V I S T O: El Expediente administrativo número **F-004/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciseis de enero del 2019-dos mil diecinueve, presentada por el C. Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, quien acredita su personalidad como Administrador Único, mediante Escritura Pública Número 24,177-veinticuatro mil ciento sesenta y siete de fecha 08-ocho de enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, así como Escritura Pública Número 20,643-veintiseis mil seiscientos cuarenta y tres de fecha 30-treinta de junio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitres, con ejercicio en el primer distrito en el estado; que al efecto le otorgó la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicitan la autorización para la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, consistente en sectorizar en 2-dos partes del mismo proyecto autorizado para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CASTAÑOS DEL VERGEL**; relativo a la superficie solicitada de **95,820.890 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 12-doce predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de **7,001.242 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **130,089.103 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **52-007-122**, **2.** Lote con superficie de **25,640.585 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-312**, **3.** Lote con superficie de **5,287.592 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-339**, **4.** Lote con superficie de **5,243.457 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-340**, **5.** Lote con superficie de **5,200.087 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **52-007-341** y **6.** Lote con superficie de **3,307.743 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **5,331.726 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **52-007-345** los cuales se acreditan mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública N° 35,421-treinta y cinco mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 19-diecinueve de octubre del 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo



León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 491, Volumen: 300, Libro: 20, Sección: Propiedad, de fecha 26-veintiseis de enero del 2018-dos mil dieciocho, b) Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 049/32,956/18-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y seis diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 6261, Volumen: 119, Libro: 126 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 08-ocho de octubre del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-122), c) Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,918/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos dieciocho diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4812, Volumen: 119, Libro: 97 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 09-nueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-312), d) Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,912/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos doce diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4761, Volumen: 119, Libro: 96 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 07-siete de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-339), e) Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero (049/32,957/18)-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y siete diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5433, Volumen: 119, Libro: 109 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 04-cuatro de septiembre del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-340), f) Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,910/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos diez diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4694, Volumen: 119, Libro: 94 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 03-tres de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-341) y g) Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,909/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos nueve diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4811, Volumen: 119, Libro: 97 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 09-nueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-345), 7. Lote con superficie de 5,257.511 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-334, 8. Lote con superficie de 5,109.62 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-335, 9. Lote con superficie de 5,164.905 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-336 los cuales se acreditan mediante los siguientes documentales: a) Escritura Pública N° 35,022-treinta y cinco mil veintidós, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Gustavo Escamilla



Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 1028, Volumen: 300, Libro: 42, Sección: Propiedad, de fecha 09-nueve de febrero del 2018-dos mil dieciocho, **b)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero (049/32,955/18)-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y cinco diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5431, Volumen: 119, Libro: 109 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 04-cuatro de septiembre del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-334), **c)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero (049/32,960/18)-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos sesenta diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5801, Volumen: 119, Libro: 117 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 20-veinte de septiembre del 2018-dos mil dieciocho (52-007-335) y **d)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,913/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos trece diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4610, Volumen: 119, Libro: 93 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2018-dos mil dieciocho (52-007-336), **10.** Lote con superficie de 5,453.899 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-313**, **11.** Lote con superficie de 19,077.140 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión 25,023.737 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **52-007-332**, **12.** Lote con superficie de 4,077.050 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-337** los cuales se acreditan mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública N° 35,172-treinta y cinco mil ciento setenta y dos, de fecha 15-quince de septiembre del 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 503, Volumen: 300, Libro: 21, Sección: Propiedad, de fecha 26-veintiseis de enero del 2018-dos mil dieciocho, **b)** Escritura Pública N° 35,211-treinta y cinco mil doscientos once, de fecha 22-veintidos de septiembre del 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 510, Volumen: 300, Libro: 21, Sección: Propiedad, de fecha 26-veintiseis de enero del 2018-dos mil dieciocho, **c)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,917/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos diecisiete diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5283, Volumen: 119, Libro: 106 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-313), **d)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero (049/32,958/18)-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y ocho diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto



Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5893, Volumen: 119, Libro: 118 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-332) y e) Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero (049/32,959/18)-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y nueve diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral Del Estado De Nuevo León, Bajo el Número 5807, Volumen: 119, Libro: 117 Sección Auxiliares, Monterrey, De Fecha 20-Veinte De Septiembre Del 2018-Dos Mil Dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-337); predios colindantes a la calle Girasoles y al norte del fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-040/2017, bajo el oficio N° 7390/SEDUE/2018, de fecha 22-veintidos de junio del 2018-dos mil dieciocho, informa que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CASTAÑOS DEL VERGEL**, relativo a la superficie solicitada de **96,013.89 metros cuadrados**, únicamente respecto de la superficie con pendientes menores de 45%; el cual resulta de la suma de 12-doce predios que se identifican a continuación: 1. Lote con superficie de 5,096.21 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-334**; 2. Lote con superficie de 5,096.21 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-335**; 3. Lote con superficie de 5,048.96 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-336**; 4. Lote con superficie de 3,233.14 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,183.36 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-341**; 5. Lote con superficie de 5,183.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-340**; 6. Lote con superficie de 5,183.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-339**; 7. Lote con superficie de 5,184.10 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-345**; 8. Lote con superficie de 5,282.11 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-313**; 9. Lote con superficie de 5,395.49 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-337**; 10. Lote con superficie de 25,232.64 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-312**; 11. Lote con superficie de 19,077.06 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 24,902.04 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-332**; 12. Lote con superficie de 7,001.25 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 130,478.36 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-122**.

II. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el expediente administrativo Número F-032/2018, bajo el oficio número 8659/SEDUE/2018, de fecha 29-veintinueve de octubre del 2018-dos mil dieciocho, se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y se aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CASTAÑOS DEL**



VERGEL; relativo a la superficie solicitada de **95,820.838** metros cuadrados: la cual resulta de la suma de doce predios identificados con el número de expediente catastral **52-007-332, 52-007-334, 52-007-335, 52-007-336, 52-007-337, 52-007-312, 52-007-313, 52-007-339, 52-007-340, 52-007-341, 52-007-345 y 52-007-122**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	232,255.139	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	136,434.301	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	95,820.838	metros cuadrados
Área Vial:	19,405.338	metros cuadrados
Área Urbanizable:	76,415.500	metros cuadrados
Derecho de Paso:	529.040	metros cuadrados
Área Vendible Total:	64,683.101	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,683.101	metros cuadrados
Área Municipal al Proyecto:	11,203.359	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	137	

Cabe hacer mención que en la referida autorización, se señaló en el número 5 apartado de Densidad, del Acuerdo Tercero, que de acuerdo al análisis de densidades aplicable conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, para el predio en cuestión le corresponde en base a las pendientes del predio al encontrarse en una zona de Crecimiento Controlado (CC), y considerando el plano de pendientes aportado por el propio promovente, firmado por el perito responsable el Ing. José Victorino Vera Lozano con cédula profesional número 669488, resulta un máximo de viviendas permitidas de 138, autorizándose un total de 137 lotes (de los cuales 3 son macrolotes).

III. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente, de fecha 16-dieciseis de enero del 2019-dos mil diecinueve, manifestando: *"...En relación a la solicitud de **modificación al proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Castaños del Vergel**; Es de mi interés hacer de su conocimiento que el tramite consiste única y exclusivamente en sectorizar en 2-dos partes el mismo proyecto autorizado..., con la finalidad de desarrollar la urbanización conforme a los sectores en solicitud..."*

IV. Que en fecha 07-siete de febrero del 2019-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a los Preliminares: Se aprecian trabajos de desmonte, corte y nivelación, Terracerías en Vialidades: Se encuentran efectuando los trabajos de terracerías, Drenaje Sanitario: Aún no se efectúan los trabajos, Drenaje Pluvial: Aún no se efectúan los trabajos, Agua potable: Aún no se efectúan los trabajos, Red de Gas Natural: Aún no se efectúan los trabajos, Pavimentación: Aún no se efectúan los trabajos, Guarniciones: Aún no se efectúan los trabajos, Red Eléctrica: Aún no se efectúan los trabajos, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Aún no se efectúan los trabajos, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Aún no se efectúan los trabajos, Red de Telefonía y Televisión por cable: Aún no se efectúan los trabajos, Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte con centro recreativo, al suroeste baldío, al oriente fraccionamiento de casa habitación unifamiliar, Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): Aún no hay construcción, Colindancias del Predio: Al norte centro recreativo el Círculo Mercantil, al oeste con el fraccionamiento Granadas de Ladera y al suroeste Baldío, Sección de Vialidades colindantes al predio: calle Cerrada de Nogales 11.00 m, Escurrimientos Naturales y/o



Arroyos: No se aprecian escurrimientos ni arroyos, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): Maleza crecida y arborización variable, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: Aún no se efectúan los trabajos, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aun no se efectúan los trabajos.

V. Que en fecha 11-once de abril del 2019-dos mil diecinueve, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 05-cinco de abril del mismo año, bajo el oficio número 10229/SEDUE/2019, en donde se hacen del conocimiento al interesado los requerimientos para el trámite, así como una serie de requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, observando lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; siendo lo siguientes: "...

1. Verificar y corregir observaciones en Plano de la Modificación al Proyecto Urbanístico, ya revisado y corregido el plano anexar 02-dos copias simples con firmas originales de los apoderados legales y profesional responsable.

VI. Escrito libre presentado por el propio promovente en fecha 10-diez de mayo del 2019-dos mil diecinueve en respuesta a la preventiva bajo el oficio N° 10229/SEDUE/2019, notificada en fecha 11-once de abril del 2019-dos mil diecinueve, vinculado al expediente manifestando:

- 1.- Acompañó al presente con la siguiente documentación Urbanístico, con firmas originales del apoderado legal y profesional responsable.

VII. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominara CASTAÑOS DEL VERGEL; modificación consistente en sectorizar en 2-dos etapas el fraccionamiento que nos ocupa, relativo a la superficie solicitada de **95,820.838** metros cuadrados: la cual resulta de la suma de 12-doce predios identificados con el número de expediente catastral **52-007-332, 52-007-334, 52-007-335, 52-007-336, 52-007-337, 52-007-312, 52-007-313, 52-007-339, 52-007-340, 52-007-341, 52-007-345 y 52-007-122;** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	AUTORIZADO F-032/2018	ETAPA 1	ETAPA 2
Área Total:	232,255.139 m2	56,566.688 m2	175,688.451 m2
Área Fuera de Aprobación:	136,434.301 m2	0.000 m2	136,434.301 m2
Área Neta a Desarrollar:	95,820.838 m2	56,566.688 m2	39,254.150 m2
Área Vial:	19,405.337 m2	14,949.044 m2	4,456.293 m2
Área Urbanizable:	76,415.501 m2	41,617.644 m2	34,797.857 m2
Derecho de Paso:	529.040 m2	529.040 m2	0.000 m2
Área Vendible Total:	64,683.102 m2	34,852.789 m2	29,830.313 m2
Área Habitacional:	64,683.102 m2	34,852.789 m2	29,830.313 m2
Área Municipal Proyecto:	11,203.359 m2	6,235.815 m2	4,967.544 m2
No Lotes Habitacionales:	137	134	003

VIII. 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."*

IX. 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:*
 - a) *Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
 - b) *Poder Legal (copia)*
- V. *Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)*
- VI. *Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)*
- VII. *Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)*
- VIII. *Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)*
- IX. *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).*
- X. *Plano de Rasantes autorizado (copia)*
- XI. *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)*
- XII. *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.*

- X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° 3010000057340, expedido en fecha 13-trece de junio de 2019-diecinueve, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$6,919.73 (SEIS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE 73/100 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.
- XI. 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.
- XII. 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, XXXII y LX, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), 147, 158 fracciones VI y VII, 159 fracciones I a XIII, 191 fracción II, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracción I al XI, 206 fracciones I a VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I a VIII, 250, 255, 271 fracción III incisos a), b), c), 276 fracción II inciso a) y III incisos a) y b), y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142 y 149 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 96 fracción II y IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CASTAÑOS DEL VERGEL**; modificación consistente en sectorizar en 2-dos etapas el fraccionamiento que nos ocupa, relativo a la superficie solicitada de **95,820.838 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-332, 52-007-334, 52-007-335, 52-007-336, 52-007-337, 52-007-312, 52-007-313, 52-007-339, 52-007-340, 52-007-341, 52-007-345 y 52-007-122**, quedando con la distribución de áreas siguiente:

	AUTORIZADO F- 032/2018	ETAPA 1	ETAPA 2
Área Total:	232,255.139 m ²	56,566.688 m ²	175,688.451 m ²
Área Fuera de Aprobación:	136,434.301 m ²	0.000 m ²	136,434.301 m ²
Área Neta a Desarrollar:	95,820.838 m ²	56,566.688 m ²	39,254.150 m ²
Área Vial:	19,405.337 m ²	14,949.044 m ²	4,456.293 m ²
Área Urbanizable:	76,415.501 m ²	41,617.644 m ²	34,797.857 m ²
Derecho de Paso:	529.040 m ²	529.040 m ²	0.000 m ²
Área Vendible Total:	64,683.102 m ²	34,852.789 m ²	29,830.313 m ²
Área Habitacional:	64,683.102 m ²	34,852.789 m ²	29,830.313 m ²
Área Municipal Proyecto:	11,203.359 m ²	6,235.815 m ²	4,967.544 m ²
No Lotes Habitacionales:	137	134	003

Predios colindantes a la calle Girasoles y al norte del fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N.L.

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, el cual indica que el 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, 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, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de 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 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano; por lo que la persona moral denominada CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.; por conducto de su apoderado legal el Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, presenta en esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de febrero del 2019-dos mil diecinueve, plano de pendientes firmado por el perito responsable el Ing. José Victorino Vera Lozano con Cédula Profesional N° 669488; el cual arroja que la superficie del predio de 95,820.838 metros cuadrados, señala pendientes del 0 al 15% en una superficie de 89,925.659 m² resultan 134.88 viviendas, pendientes de 15.00 al 30.00 % en una superficie de 2,083.174 m² resultan 1.66 viviendas, del 30.00 al 45.00% en una superficie de 3,812.005 m² resultan 1.52 viviendas en total se permiten 138 y el proyecto presenta 137 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

CUARTO: El Fraccionador (en este caso la persona moral denominada CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.) deberán cumplir con lo siguiente:

ÁREAS PÚBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 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-quinque 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 10,996.127 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 64,683.101 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 10,996.127 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (137 unidades de vivienda, siendo un área municipal requerida de 3,014.000 metros cuadrados), **y cede una superficie total de 11,203.359 metros cuadrados**. Dichas áreas se encuentran ubicadas en nueve 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.

SEPTIMO: 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 todos 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".

DECIMO: 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.**

UNDECIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 3600 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistinta o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/gsp/lazc/ACG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Nataly Granados Puente siendo las 2 horas del día 7 del mes de Jul del año 2014.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Martha Martínez V.
FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Iveth Nataly Granados Puente
FIRMA