



Nº de Oficio: 14562/SEDUE/2020

Expediente Nº F-017/2020

Asunto: Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA IMOBILEM METRO S.A DE C.V., C. ARMANDO MELGAR SAMPERIO, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA A01B01, S.A DE C.V., Y AL C. ARTURO ALEJANDRO GUERRA LEAL, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A DE C.V.,
Avenida Roberto Garza Sada N°130, Int. 502,
Residencial Chipinque, San Pedro Garza García, N.L.
Presentes. -

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 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte. -----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-017/2020**, formado con motivo de la solicitud en fecha 25- veinticinco de junio de 2020-dos mil veinte, presentada por los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, Apoderado Legal de la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**; Armando Melgar Samperio, Apoderado Legal de la persona moral denominada **A01B01 S.A. DE C.V.**; y Arturo Alejandro Guerra Leal, Apoderado Legal de la persona moral denominada **SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A DE C.V.**; relativa a la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas** de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ROBLEZA FINCAS** relativo a la superficie solicitada de **11,458.357 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 2-dos porciones: Lote número 002 con superficie de 10,609.019 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral **52-001-002** y Lote número 028 con superficie de 849.338 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral **52-001-028**; colindantes a la calle Camino a Santa María, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIII, LXXVIII, XCIV, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 169 fracciones V, VI y VII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos



aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 241 primer párrafo, 242 fracciones VI y VII, 243 fracciones V y VI, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II incluyendo el último párrafo, 257, 271 fracciones V incisos a), b), c), d), e) y VI, 272 fracciones III y IV, 276 fracción I segundo y tercer párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII y 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones I, III y IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Los promoventes acreditan su **personalidad** mediante los siguientes documentos:

- Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, quien acredita su personalidad mediante Escritura 27,594-veintisiete mil quinientos noventa y cuatro, ante de del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Titular adscrito a la Notaría Pública N°113-ciento trece, con ejercicio en el Primero Registro Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**
- Arturo Alejandro Guerra Leal, quien acredita su personalidad mediante Escritura 22,518-veintidos mil quinientos dieciocho, ante fe del Lic. Cesar Alberto Villanueva García, Notario Titular de la Notaría Pública N°23-veintitrés, con ejercicio en el Primero Registro Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio que le otorgó a su favor la persona moral denominada **SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A. DE C.V.**
- Armando Melgar Samperio, quien acredita su personalidad mediante Escritura 21,734-veintiun mil setecientos treinta y cuatro, ante fe del Lic. Cesar Alberto Villanueva García, Notario Titular de la Notaría Pública N°23- veintitrés, con ejercicio en el Primero Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **A01B01, S.A DE C.V.**

En tanto que la **propiedad** la acredita mediante los siguientes documentales: a) Escritura Pública N° 36,315-treinta y seis mil trescientos quince, de fecha 05-cinco de marzo de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiséis, 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 Número 5068, Volumen: 300, Libro: 203, Sección: Propiedad, de fecha 14-catorce de junio de 2018-dos mil dieciocho y b) Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 21-veintiún de septiembre de 2018-dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 113/235050/18-ciento trece diagonal doscientos treinta y cinco mil cincuenta diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 7931, Volumen: 119, Libro: 159 Sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 13-trece de diciembre de 2018-dos mil dieciocho.

III. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, los solicitantes presentaron escrito de fecha 23-veintitrés de junio de 2020-dos mil veinte, signado por los



C.P. Sorel Carlos Santana Cavazos y C.P. Claudia Patricia Marroquín Garza, en representación de Banca Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que consta en Escritura Pública N° 29,114 de fecha 22 de octubre de 2018, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público N° 113, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral den el Estado de Nuevo León, bajo el número 3783, Volumen 192, Libro 152, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 07-siete de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, el inmueble objeto de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiestan:

"...Ahora bien, en virtud de la solicitud realizada por los interesados, sobre el particular, nos permitimos manifestar que esta Institución no tiene inconveniente para que, respecto del inmueble antes descrito, se realicen las gestiones correspondientes a fin de que se tramiten la lotificación, la licencias, autorizaciones y planos de licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación, Licencias de Edificación, así como la Factibilidad y las conexiones a los servicios públicos, Subdivisiones, Licencias de Construcción, Proyecto Ejecutivos y permiso para el Proyecto de Ventas y se inscriban dichos actos el Registro Público de la Propiedad, en el entendido que la Hipoteca constituida en el Instrumento Público antes citado subsistirá íntegramente sobre los inmuebles en cuestión..." (el subrayado es nuestro) documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen, de acuerdo a lo dispuesto por el artículos 252 Fracción VI y 254 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 147 fracción II y 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 01-primerero de octubre del 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-055/2018**, bajo el oficio N° 11993/SEDUE/2019, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así mismo aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **ROBLEZA FINCAS**; relativo a la superficie solicitada de 11,458.357 metros cuadrados, el cual resulta de la suma de 02-dos predios; Lote número 002 con superficie de 10,609.019 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 52-001-002 y Lote número 028 con superficie de 849.338 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 52-001-028; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Exp. Cat. 70) 52-001-002	10,609.019	metros cuadrados
Exp. Cat. 70) 52-001-028	849.338	metros cuadrados
Área Total	11,458.357	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA	849.338	metros cuadrados
Área Vial:	2,048.137	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,560.882	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y, Agua y Drenaje Sanitario:	119.276	metros cuadrados
Área Municipal:	1,360.350	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	7,081.256	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales:	17	



b) Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 13403/SEDUE/2020, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2020-dos mil veinte, bajo el expediente administrativo N° F-053/2019, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la modificación de las superficies del Área Municipal y Área Vendible Habitacional en el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ROBLEZA FINCAS** relativo a la superficie solicitada de **11,458.357** metros cuadrados, el cual resulta de la suma de 02-dos predios; Lote número 002 con superficie de 10,609.019 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente **catastral 52-001-002** y Lote número 028 con superficie de 849.338 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral **52-001-028**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Exp. Cat. 70) 52-001-002	10,609.019	metros cuadrados
Exp. Cat. 70) 52-001-028	849.338	metros cuadrados
Área Total	11,458.357	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA	849.338	metros cuadrados
Área Vial:	2,049.293	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,559.726	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y, Agua y Drenaje:	119.276	metros cuadrados
Área Municipal:	1,376.231	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	7,064.219	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales:	17	

V. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

- a. **ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, indicó que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.
- b. **DENSIDAD:** 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 la densidad señalada para esta zona, aplica 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





los promoventes por conducto de su Apoderado Legal presentaron dentro del trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado en fecha 21-veintiuno de febrero de 2020-dos mil veinte, bajo el expediente administrativo N° F-053/2019, plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el perito responsable el Ing. Isidro Maldonado Flores con Cédula Profesional N° 1887524; el cual arroja que la superficie del predio de 11,458.357 metros cuadrados, señala pendientes del 0 al 15% resultan 17 viviendas; el proyecto presenta 17 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo ésta la cantidad máxima de viviendas permitidas.

- c. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.** - Se requiere un área municipal de 1,200.917 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 7,064.219 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 1,200.917 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (17 viviendas, siendo un área municipal requerida de 374.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 1,376.231 metros cuadrados.

VI. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

- a) **Agua potable y drenaje sanitario:** copia de recibo oficial con número de Folio 29510533, de fecha 24-veinticuatro de abril de 2020-dos mil veinte, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 7,081.256 metros cuadrados.
- b) **Energía eléctrica:** copia del recibo con número de referencia: 42829911302826401285 de fecha 06-seis de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, con fecha de pago de 10-diez de enero del 2020-dos mil veinte, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° ESP-50/2019, de fecha 10-diez de febrero de 2020-dos mil veinte, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) **Movilidad:** Oficio N° IMA/1573/2020, de fecha 28-veintiocho de mayo de 2020-dos mil veinte, expedido por la Dirección del Instituto de Movilidad y Accesibilidad Del Estado de Nuevo León; en el que señala: *"...Este Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León, expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."* Cabe mencionar que el fraccionamiento en mención está autorizado bajo la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano Del Estado de Nuevo León, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado ROBLEZA FINCAS, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **29538440**, de fecha 10-diez de junio de 2020-dos mil veinte, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número AET/DIPV/2011/2018, de fecha 05-cinco de julio de 2018-dos mil diecisiete, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

- VII.** Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 143 de la misma Ley, en correlación con 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, y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; los promoventes presentaron copia de factura electrónica oficial con N° **H 1104** expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 31-treinta y uno de enero de 2020-dos mil veinte, por la cantidad de \$28,726.60 (VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS VEINTISÉIS PESOS 60/100 M. N.), por concepto de aportación por equipamiento derivado del proyecto "ROBLEZA FINCAS".
- VIII.** En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, el cual constará de 17 lotes habitacionales unifamiliares; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Exp. Cat. 70) 52-001-002	10,609.019	metros cuadrados
Exp. Cat. 70) 52-001-028	849.338	metros cuadrados
Área Total:	11,458.357	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA	849.338	metros cuadrados
Área Vial:	2,049.293	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,559.726	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y, Agua y Drenaje:	119.276	metros cuadrados
Área Municipal:	1,376.231	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	7,064.219	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales:	17	

- IX.** Que en fecha 29-veintinueve de junio de 2020-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; Observaciones: se realizó la visita al predio indicado a fin





de verificar el estado actual y o avances de obras; Preliminares: en cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones ya se realizaron, Terracerías en Vialidades se encuentran realizando los trabajos de terracería en el sector; Drenaje Sanitario: ya existe los poliductos de la red principal, alcantarillas y las acometidas en cada uno de sus lotes; Drenaje Pluvial: es por gravedad y desemboca al arroyo la Chueca por medio de un derecho de paso, aun no comienzan con los trabajos de construcción; Agua Potable: se encuentran instaladas la tubería de la red principal, así como las acometidas en los lotes, aún no cuentan con sus medidores, Res de Gas Natural: la canalización de la tubería de la red principal está instalada así como la acometida en los lotes; Pavimentación: aún no se encuentran terminada; Guarniciones: aún se encuentran en trabajos de guarniciones; Red Eléctrica: aún se encuentran con los trabajos de la red eléctrica; Alumbrado Público: aún no cuenta con alumbrado público; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no cuenta con habilitación, equipamiento; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no cuenta con nomenclatura señalamientos viales y mobiliario urbano; Red de Telefonía y Televisión por cable: si cuenta con la red telefónica y televisión por cable; Uso de Suelo del Área Colindante: el uso de suelo colindante es habitacional (tipo campestre); Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): en su mayoría son lotes y una construcción de dos niveles sin uso; Colindancias del predio: al norte del predio con el arroyo La Chueca al este área habitacional al sur con vialidad camino a Santa María y al oeste áreas habitacionales; Sección de Vialidades colindantes al Predio: camino a Santa María con una sección de 7.50mts calle principal del predio Privada Robleza con una sección de 10.00 mts; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no hay; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): dentro del predio se observan con árboles como encinos, álamos, arbustos y césped; Banquetas y Circulación para personas con discapacidad diferentes y Bicicletas: aun no cuentan con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: todos los servicios se encuentran terminados y al frente de cada lote.

- X. Que según inspección física de fecha 29-veintinueve de junio de 2020-dos mil diecinueve, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **ROBLEZA FINCAS**, presenta 18.44% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$5,983,645.74 (CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$7,180,374.88 (SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 88/100 M.N.)**, notificado en fecha 08-ocho de septiembre de 2020-dos mil veinte, al C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego apoderado legal de la persona moral denominada IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., Armando Melgar Samperio apoderado legal de la persona moral denominada A01B01 S.A. DE C.V., el C. Arturo Alejandro Guerra Leal apoderado legal de la persona moral denominada SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A. DE C.V.; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 10-diez de septiembre de 2020-dos mil veinte, los promoventes exhiben póliza de fianza N° 1221-



01932-1, expedida el día 07-siete de septiembre de 2020-dos mil veinte, por **ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$7,180,374.88 (SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 88/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

- XI. Las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO S.A DE C.V., A01B01 S.A. DE C.V. y SERVICIOS RESIDENCIALES FIKIT, S.A DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; exponen que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.
- XII. Las personas morales denominadas, **IMOBILEM METRO S.A DE C.V., A01B01 S.A. DE C.V. y SERVICIOS RESIDENCIALES FIKIT, S.A DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- XIII. Que al presente expediente se acompañan copias de los recibos oficiales con Folio N° **340000002624**, de fecha 10-diez de septiembre de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$145,324.55 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 55/100 M.N.)**, es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$181,655.69 (CIENTO OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 69/100M.N.) se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año en curso; correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso c) número 1 letra C e inciso d), y fracción VIII, 55 inciso a), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos.





- Proyecto Ejecutivo por 7,064.22 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de \$ \$147,297.44 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 44/100 M.N.) por lotes con superficie mayor a 300.00 metros cuadrados.
- Autorización de Ventas, la cantidad de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO PESOS 76/100 M.N.).
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de \$19,762.41 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.).
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$304.08 (TRECIENTOS CUATRO PESOS 08/100 M.N.).

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

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se autoriza la **aprobación del Proyecto Ejecutivo** y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento la admisión de la Garantía mencionada, se otorga a las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO S.A DE C.V., A01B01 S.A. DE C.V. y SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Ventas** de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ROBLEZA FINCAS** relativo a la superficie solicitada de **11,458.357 metros cuadrados** identificado bajo el número de expedientes catastrales **52-001-002 y 52-001-028**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

Exp. Cat. 70) 52-001-002	10,609.019	metros cuadrados
Exp. Cat. 70) 52-001-028	849.338	metros cuadrados
Área Total	11,458.357	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA	849.338	metros cuadrados
Área Vial:	2,049.293	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,559.726	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y, Agua y Drenaje:	119.276	metros cuadrados
Área Municipal:	1,376.231	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	7,064.219	metros cuadrados
Nº de Lotes Habitacionales:	17	



Y en cumplimiento de los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con 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 deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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

TERCERO: El desarrollador, (en este caso las personas morales denominadas , **IMOBILEM METRO S.A DE C.V., A01B01 S.A. DE C.V. y SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A DE C.V.**) por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **24-veinticuatro meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° **30/20**, de fecha 22-veintidos de enero de 2020-dos mil veinte.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° **13/20**, de fecha 22-veintidos de enero de 2020-dos mil veinte. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° **001/2020**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 14-catorce de abril de 2020-dos mil veinte, por un área vendible de 7,081.25 metros cuadrados, destinada para uso habitacional residencial (17 lotes) para el fraccionamiento denominado **ROBLEZA FINCAS**; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Es menester señalar que del Convenio de aportación para obras de infraestructura, descrito en el párrafo que antecede, que fuera aportado por el propio promovente, se desprende la obligación que tienen el desarrollador de formalizar los convenios necesarios respecto a las servidumbres de paso, a fin de tramitar y escriturar los derechos de propiedad a favor de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., sin costo alguno para la referida dependencia, obligación que se establece tanto en el apartado de Declaraciones, fracción III, punto III.2, así como la Cláusula Sexta del referido convenio; por lo que para el trámite de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, deberá acreditar fehacientemente haber cumplido con la obligación en comento.





Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 05-cinco de diciembre de 2019-dos mil veinte, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento ROBLEZA FINCAS; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-050/2019, de fecha 10-diez de febrero de 2020-dos mil veinte, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 07-siete de enero de 2019-dos mil diecinueve; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 109/20, de fecha 19-diecinueve de agosto de 2020-dos mil veinte; en el cual se considera Factible, y se informa que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por el promovente, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Así mismo se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.

En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto



autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.

Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se proyecta el fraccionamiento se encuentra dentro de zonas de Riesgo Hidrológico Muy Alto de Encharcamiento, por lo que, deberá seguir lo marcado por la Secretaria de Desarrollo Sustentable en el oficio No. 277/SDU/2019 y por lo que se le sugiere seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería.

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

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- **Mecánica de Suelos:** elaborado por la empresa GEOLAB DEL NORTE, de fecha 03-tres de marzo 2020-dos mil veinte, signado por el Ing. Fidel Alejandro Martínez Martínez, con Cédula Profesional N° 6432956, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 03-tres de marzo de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "....por lo que me hago responsable por los resultados entregados de dichos estudios para el proyecto habitacional ROBLEZA FINCAS, en el Municipio de Monterrey, N.L...."
- **Estudio Geotécnico:** elaborado por la empresa GEOLAB DEL NORTE, de fecha 03-tres de marzo 2020-dos mil veinte, signado por el Ing. Fidel Alejandro Martínez Martínez, con Cédula Profesional N° 6432956, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 03-tres de marzo de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "....por





lo que me hago responsable por los resultados entregados de dichos estudios para el proyecto habitacional ROBLEZA FINCAS, en el Municipio de Monterrey, N.L...."

- Diseño de Pavimento, elaborado por la empresa GEOLAB DEL NORTE, de fecha 03-tres de marzo 2020-dos mil veinte, signado por el Ing. Fidel Alejandro Martínez Martínez, con Cédula Profesional N° 6432956, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 03-tres de marzo de 2020-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"...nos permitimos hacer constar que nosotros elaboramos ese estudio, del cual nos responsabilizamos (estudio realizado el 3 de marzo del 2020. Todo lo anterior, queda condicionado al cumplimiento de las medidas de seguridad, procedimientos, especificaciones y características de materiales establecidos en dicho estudio..." (el subrayado es nuestro).*
- Certificado N° L.C. 027, con vigencia: 2018/06/17 al 2021/06/17; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a Jesús Roberto López Garza (Geolab del Norte), como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 020 con vigencia del 2018/03/16 al 2021/03/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al C. Ing. Fidel Alejandro Martínez Martínez, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
 - Carpeta de concreto asfáltico con espesor de 4.00 centímetros.
 - Base (Caliza triturada) con espesor de 15.00 centímetros.
 - Sub-Rasante con espesor de 20.00 centímetros.
 - Terraplén en caso de que se requiera.
 - Terreno compactado al 90% de su MVSM con 20 centímetros.

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 208 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
 - Ing. Ernesto Monsiváis Contreras cédula profesional N° 5204881, acompañado del Certificado N° PRC 019 con vigencia 2018/03/16 al 2021/03/16, emitido por la Secretaría de Desarrollo

Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de la Validación Técnica del Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible del proyecto de Vialidad Interna del fraccionamiento Robleza Fincas, de fecha 06-seis de julio de 2020-dos mil veinte, donde manifiesta lo que sigue: *"...Dado lo anterior, me permito Validar Técnicamente la estructura de pavimento, ya que los informes cumplen con lo estipulado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales..."*

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$, perfil tipo pecho de paloma, en lo que comprende la vialidad externa al fraccionamiento.

Banquetas: Perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 208 fracción XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/DIMU/1532/2019, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2019-dos mil diecinueve; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la revisión a el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento: **ROBLEZA FINCAS** Ubicado en la zona huajuco del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."*; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, de la Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° DIVYM/FRP/010/I/2020, con fecha del 28-veintiocho de enero de 2020-dos mil veinte; el cual señala lo siguiente: *"...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas mercadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad. Por lo anterior se le otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."*

Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica-Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/289/2020, con fecha 06-seis de julio de 2020-dos mil veinte, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- Coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey hoy denominada Secretaría de Infraestructura Vial, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.



- Aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la habilitación y futura ampliación del Camino a Santa María.
- Garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas la vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León

Casetas de vigilancia: Ubicada dentro del áreas municipal identificada como A. MPAL 3; y deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la inscripción de los planos autorizados al efecto, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, se tendrán por cedidas, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, cuya recepción se verificará una vez que se apruebe la Municipalización del fraccionamiento que nos ocupa, por constituir obra de urbanización; c) En las Casetas de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.**

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

Bomberos: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio N° IR20-030, con fecha del 05-cinco de marzo de 2020-dos mil veinte.

Geología: De acuerdo a la opinión técnica Geológica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G097/2020, de fecha 13-trece de agosto de 2020-dos mil veinte, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el antecedente con No. de Oficio: 11993/SEDUE/2020, 13403/SEDUE/2020, y los Estudios presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos "...De acuerdo al Estudio Geológico, Mecánica de Suelos, Geotécnico y Diseño de Pavimento firmados por el Ing. Luis Ángel Solís Quintero y el Ing. Fidel Martínez con No. de Cedula Profesional: 8243812 y 6432956 respectivamente,



se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 3.50cm. en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

Con base en el Diseño de Pavimentos flexible, la estructura del pavimento consiste en: carpeta asfáltica: 3.00 a 4.00cm., base hidráulica o base cementada: 12.000cm - 15.00cm., subrasante: 20.00cm., Terreno natural: 20.00cm. terraplén en caso de requerirse. Se deberán seguir las recomendaciones dadas en este reporte.

El Estudio Geológico determina que la litología presente en el predio en estudio está compuesta de un material homogéneo de arcilla de color café claro con gravas y gravillas, sin embargo, se infiere que debajo de este material arcilloso se puede encontrar el estrato de lutita de la Formación Méndez. Se considera que el riesgo geológico en el área de estudio es bajo con excepción del riesgo por flujo, que se reduce por la canalización del Arroyo "La Chueca".

Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose factible proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo Implica, condicionado al cumplimiento de lo arriba establecido..."

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 1652/20-DIEC/SEDUE, de fecha 13-trece de julio de 2020-dos mil veinte, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

Considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "ROBLEZA FINCAS", condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

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

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) La **plantación de 14-catorce árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.



- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales (01, 02 y 03) se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **14-catorce árboles nativos**.

2. La plantación de **17-diecisiete y seis árboles nativos, 01-un árbol nativo de la región, al frente de cada lote vendible, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.**
3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

CUARTO: El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente resolutivo, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano. Entre los cuales se encuentran las siguientes:

- a) Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio N° 277/SDU/2019 de fecha 27-veintisiete de agosto de 2019; el cual señala que una vez analizada la documentación, así como la problemática de encharcamiento que presente el predio en cuestión, establece las siguientes medidas de mitigación:

1. En alcance a las medidas de mitigación emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el oficio No. 026/SDU/2019 de fecha 25 de enero de 2019, y tomando en cuenta el análisis hidráulico y propuestas elaboradas por el Ingeniero Manuel Jezzini Gonzalez M en C., de fecha marzo 2019; en el que se propone:

- "Rellenar la zona al fondo del predio hasta la cota 570 msnm para elevar el nivel de lotes próximos al Arroyo Las Sabinas y protegerlos en eventos de lluvias extremas.
- La construcción de un muro de contención en el límite de la zona de amortiguamiento para prevenir de posibles socavaciones a los lotes colindantes con el Arroyo Las Sabinas.

Con estas medidas de mitigación antes señaladas, se atiende las recomendaciones solicitadas en el oficio No. 026/SDU/2019 de fecha enero 2019."

b) Derivado de lo anterior, el desarrollador deberá solicitar la correspondiente Licencia de Construcción para el Muro de Contención propuesto como medida de mitigación de acuerdo al Dictamen de Medidas de Mitigación de fecha de marzo 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el C. Ing. Manuel Jezzini González, con Cédula Profesional N° 1465488; aportado por el propio promovente.

QUINTO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por el promovente, en este caso los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**; Arturo Alejandro Guerra Leal, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A. DE C.V.**; Armando Melgar Samperio en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **A01B01, S.A DE C.V.**; y el Ing. Isidro Flores Maldonado, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 1887524; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A. DE C.V., A01B01, S.A DE C.V.**; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 1-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **ROBLEZA FINCAS**; consistente en la póliza de fianza N° 1221-01932-1, expedida el día 7-siete de septiembre de 2020-dos mil veinte, por **ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$7,180,374.88 (SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 88/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266, y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.





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

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

NOVENO: Se hace del conocimiento a las personas morales denominadas **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A. DE C.V., A01B01, S.A DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que para dar cumplimiento a los Artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados: Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L., debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

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

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

DUODÉCIMO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. 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.

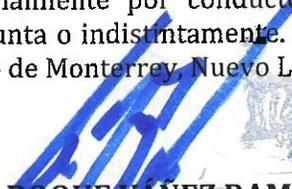
DECIMOTERCERO: El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre



y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOCUARTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOQUINTO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


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

VCG/AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ing. Eder Tristan Muñoz siendo las 14:13 horas del día 24 del mes de Septiembre del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Lic. Guadalupe Ramos</u>	NOMBRE <u>EDER TRISTAN MUÑOZ</u>
FIRMA 	FIRMA 