



Nº de Oficio: 13403/SEDUE/2020

Expediente Nº: F-053/2019

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES
DE 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.**

Av. Roberto Garza Sada Nº 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 21-veintiún días del mes de febrero del año 2020-dos mil veinte. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-053/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 12-doce de diciembre de 2019-dos mil diecinueve y del escrito presentado en fecha 11-once de febrero del año en curso, presentados por 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 el C. Arturo Alejandro Guerra Leal, Apoderado Legal de la persona moral denominada **SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A. DE C.V.**; en relación a la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, la cual consiste en la modificación en la vialidad interna del fraccionamiento; para el desarrollo de un 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 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, N.L., y los planos presentados, la inspección física del terreno, los 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, LXIV, LXXVIII, XCIV, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4., 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 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 149 fracciones I a XII 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 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. Los promoventes acreditan su personalidad mediante Escritura Pública Nº 27,594-veintisiete mil quinientos noventa y cuatro, de fecha 08-ocho de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, otorgado a favor de C. Gustav Adolfo Backhoff Pliego por la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**; Escritura Pública N° 21,734-veintiun mil setecientos treinta y cuatro de fecha 24-veinticuatro de junio del 2015-dos mil quince, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular N° 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, otorgado a favor del C. Armando Melgar Samperio por la persona moral denominada **A01B01, S.A. DE C.V.** y Escritura Pública N° 22,518-veintidos mil quinientos dieciocho, de fecha 16-dieciséis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular N° 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, otorgado a favor del C. Arturo Alejandro Guerra Leal por la persona moral denominada **SERVICIOS RESIDENCIALES FIXIT, S.A. DE C.V.**; en tanto que la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública Número 36,315-treinta y seis mil trescientos quince, de fecha 05-cinco de marzo del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrita 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 del 2018-dos mil dieciocho; así mismo, presenta Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 21-veintiuno de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 113/235050/18-ciento trece diagonal doscientos treinta y cinco mil cincuenta diagonal dieciocho, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 7931, Volumen: 119, Libro: 159, Sección Auxiliares, en fecha 13-trece de diciembre del 2018-dos mil dieciocho.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., en fecha 01-primer de octubre de 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo F-055/2018, bajo el oficio N° 11993/SEDUE/2019, se informó respecto de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y se aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **ROBLEZA FINCAS**, identificado con el número de expediente catastral 52-001-002 y 52-001-028, cuyo proyecto contienen 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:	119.276	metros cuadrados
Área Municipal:	1,360.350	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	7,081.256	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales:	17	

IV. 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 de Municipio, en los siguientes términos:

1. **ZONIFICACIÓN:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, indica que el predio que nos ocupa, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), 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.**
2. **DENSIDAD:** 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 IMOBILEM METRO, S.A DE C.V., A01B01, S.A. DE C.V. y SERVICIOS RESIDENCIAL FIXIT, S.A. DE C.V., presenta en esta Secretaría, plano de pendientes de fecha 12-doce de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, firmado por el perito responsable el Ing. Isidro Maldonado Flores, con Cédula Profesional N° 1887524; el cual arroja que la totalidad de la superficie del predio de 11,458.357 metros cuadrados, cuenta con 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.

3. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** Se requiere un área municipal de 1,201.088 metros cuadrados como lo establece el artículo 210 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 7,064.219 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. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 211 fracciones I al V y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 210 fracción I y 215 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado.

V. Escrito libre presentado por los promoventes vinculado con expediente, en fecha 11-once de febrero de 2020-dos mil veinte: manifestó lo siguiente: *"En Relación al trámite de MODIFICACION AL PROYECTO URBANISTICO del Fraccionamiento ROBLEZA FINCAS con número de expediente administrativo F-053/219... Lo anterior por la modificación en la vialidad interna del fraccionamiento, ya que así se determinó en la estrategia comercial interna. Cabe mencionar que se respetan los lineamientos previamente autorizados en el expediente autorizado F-055/18 manteniendo la misma cantidad de lotes habitacionales, así como la distribución de la vialidad y áreas municipales ..."*

VI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 20-veinte de enero de 2020-dos mil veinte, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto a Preliminares: se encuentran ejecutando trabajos de desmonte y reubicación de árboles, se efectúan trabajos de movimientos de tierra y nivelación y trazo de vialidad, Terracerías en Vialidades: se han ejecutado trabajos de trazo y limitación de vialidad, Drenaje Sanitario: aún no se inician los trabajos, Drenaje Pluvial: aún no se inician los trabajos, Agua Potable: ya se cuenta con las acometidas en cada lote, Red de Gas Natural: aún no se inician los trabajos, Pavimentación: aún no se inician los trabajos, Guarniciones: aún no se inician los trabajos, Red Eléctrica: aún no se inician los trabajos, Alumbrado Público: aún no se inician los trabajos, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: se aprecia una construcción antigua tipo palapa con alberca en cuanto a equipamiento y arbolado aún no se inician los trabajos, existen unos juegos infantiles antiguos, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se inician los trabajos, Red de Telefonía y Televisión por Cable: aún no se inician los trabajos, Uso de Suelo del Área Colindante: al sur Fraccionamiento Lanía Casas Habitación Unifamiliar al Este Fraccionamiento Cerezos casas habitación, Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): aún no se inician los trabajos de construcción, Colindancias del predio: al Sur Fraccionamiento Lanía, al Norte Parroquia San José del Uro, al Este Fraccionamiento Cerezos, Sección de Vialidades colindantes al predio: 4.00 camino a Santa María, Ecurrimientos Naturales y/o arroyos: se inicia con los trabajos de habilitación D.D.P.P. y Agua y Drenaje al Norte colinda el Arroyo La Chueca, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): se aprecia césped y arborización variada, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no se inician los trabajos, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aún no se han iniciado los trabajos.



- VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000060860, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$7,115.47 (SIETE MIL CIENTO QUINCE PESOS 47/100 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.
- VIII. Que, en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y satisface los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- IX. 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, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.:

A C U E R D A

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la Modificación al Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominara **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 el expediente catastral **52-001-002**; 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, N.L., 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	

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

TERCERO: Además, 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.); deberán cumplir con lo siguiente:



1. VIALIDAD MAESTRA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/026/2020, de fecha 23-veintitres de enero de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad en la zona.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la habilitación y futur ampliación del Camino a Santa María.
- Deberá 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 las 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, Nuevo León.

2. ASPECTOS ECOLÓGICOS: Para la etapa del Proyecto Urbanístico de acuerdo al oficio N° 0260/20-DIEC-SEDUE, de fecha 24-veintitucatro de enero de 2020-dos mil veinte, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas 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:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
2. Prever en la habilitación de áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

3. Se reitera que el desarrollador 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 de Medidas de Mitigación elaborado por Geohidrología, Hidrología, Hidráulica, Calculo Estructural y Apoyo Topográfico GeyCo, emitido por el C. Ing. Manuel Jezzini Gonzalez, con Cédula Profesional N° 1465488, siendo las siguientes:

- 1.- *La Solución propuesta consiste en Rellenar el predio...dejando la elevación inicial en la cota 570msnm, una pendiente del 1% hasta el límite marcado en el cual se construirá un muro de contención con elevación de corona de 569.50msnm.*
- 2.- *La medida de mitigación, que se aplican para evitar riesgos, consiste en rellenar una parte del predio y elevar los niveles dentro de los lotes próximo al arroyo los cuales se estabilizan mediante un muro de contención así la avenida en el arroyo deberá de primero derribar el muro barda de contención y después invadir el predio en ese momento el tirante de agua sobre el puente será de al menos 2 metros."*

b) 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."

CUARTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa 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 y de conformidad 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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"; y de conformidad 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.

OCTAVO: 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 trámite, 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**; y de conformidad 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.

NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. 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 YAÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/ACG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Eder Alberto Agustín Tristán siendo las 8:44 horas del día 27 del mes de Febrero del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Progenio Lozano

NOMBRE Eder Tristán

FIRMA

FIRMA



