



Nº de Oficio: 16646/SEDUE/2021

Expediente Nº F-008/2021

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes**

INSTRUCTIVO

**A LA C. LIC RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**

Carretera Nacional Nº 500 Int. C019, Valle Alto,
Monterrey, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-008/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de febrero de 2021-dos mil veintiuno presentada por la C. Lic. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**, mediante el cual solicita la autorización de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**, relativo a la superficie total solicitada de **89,156.799 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 16,074.610 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2. Lote con superficie de 49,504.902 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3. Lote con superficie de 23,577.287 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; colindantes a servidumbre de paso (futura vía pública), la cual es prolongación de la calle Camino a las Estancias (también conocida como Héctor Gómez González), Distrito Urbano Valle Alto - El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

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

- I. Que esta 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, 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, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último



párrafo, 210 fracción VI, 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, 401, 402, transitorios segundo y tercero 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 IV y V, 243 fracciones III y IV, 245, 249 fracciones I al VIII, 250, 251, 255, 271 fracciones III incisos a), b) y c), IV, 272 fracciones I y II, 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, 146 fracciones I al VII y 149 fracciones I al 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 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Poder Especial ratificado en fecha 15-quince de enero de 2010-dos mil diez, ante el Lic. Juan José Flores Rodriguez, Notario Público Titular No. 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo número 120,248-ciento veinte mil doscientos cuarenta y ocho; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Publica 3,707-tres mil setecientos siete, de fecha 13-trece de junio de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante a fe del Lic. Oscar Elizondo Garza, Notario Público No. 25-veinticinco, con ejercicio en esta ciudad, inscrita en el instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo Leon; bajo el número 6417, Volumen 220, Libro 162, Sección I Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 1990-mil novecientos noventa, Rectificación de Medidas y Superficie, ratificada ante la Lic. Cecilia Guadalupe flores Leal, Titular de la notaria Publico No. 28-veiniocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en fecha 17-diecisiete de julio de 2015-dos mil quince, según consta en Acta Fuera de Protocolo No. 2,070-dos mil setenta, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4323, Volumen 113, Libro 87, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de julio de 2015-dos mil quince y Escritura Publica 878-ochocientos setenta y ocho, de fecha 10-diez de septiembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante a fe del Lic. Víctor M. Garza Salinas, Notario Público No. 67-sesenta y siete, con ejercicio en este Municipio, inscrita en el instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo Loen; bajo el número 6479, Volumen 191, Libro 130, Sección I Propiedad, de fecha 05-cinco de noviembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos.

III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 04-cuatro de julio de 2019-dos mil diecinueve mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° F-014/2019, bajo el oficio N° 11014/SEDUE/2019, informó que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**; relativo a la superficie de 65,579.512 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-016-043 y 51-016-044.
- b) En fecha 18-dieciocho de diciembre de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° F-047/2020, bajo el oficio No. 15383/SEDUE/2020, aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasante para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**; relativo a la





superficie de 89,156.799 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 16,074.610 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2.** Lote con superficie de 49,504.902 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3.** Lote con superficie de 23,577.287 metros cuadrados proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias, cuyo proyecto contienen la siguiente distribución de áreas:

Polígono 51-016-043:	49,504.902	metros cuadrados
Polígono 51-016-044:	16,074.610	metros cuadrados
Superficie Total:	65,579.512	metros cuadrados
Polígono 51-016-058 (Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias):	23,577.287	metros cuadrados
Área Total Solicitada:	89,156.799	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	7,922.783	metros cuadrados
Área Urbanizable:	81,234.016	metros cuadrados
Área Municipal:	14,447.570	metros cuadrados
Área Municipal fuera del Régimen en Condominio (40%):	5,575.602	metros cuadrados
Área Municipal dentro del Régimen en Condominio (60%):	8,871.968	metros cuadrados
Área Vendible Total:	66,786.446	metros cuadrados
Área Vendible dentro del Régimen de Condominio:	65,391.926	metros cuadrados
Área Común para el 1º, 2º, 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; No Urbanizable por Pendiente Mayor a 45%:	6,138.491	metros cuadrados
Área Común Vial:	6,729.370	metros cuadrados
Área Común Verde:	8,160.318	metros cuadrados
Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias:	23,577.287	metros cuadrados
Área Total Privativa (Área Vendible Habitacional Unifamiliar) (Dentro del Régimen de Condominio):	20,786.460	metros cuadrados
Área Vendible Fuera del Régimen de Condominio:	1,394.520	metros cuadrados
Área Uso Habitacional:	1,394.520	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	26	
No. Lotes Habitacional Unifamiliar dentro del Régimen en Condominio Horizontal:	25	
No. Lotes de Uso Habitacional fuera del Régimen en Condominio:	1	

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

1. ZONIFICACION: En el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, indica que los predios que nos ocupan, una porción de la superficie se ubica en una zona clasificada como **Área No Urbanizable** por Pendientes Mayores al 45%, la cual de acuerdo al plano de pendientes presentado por el promovente es de 6,138.491 metros cuadrados, y una porción de la superficie se



ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo con 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:** En cuanto a la Densidad, para la porción de la superficie que se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. Por lo que el promovente presenta en esta Secretaría Plano de Análisis de Pendientes de fecha 11-once de marzo de 2020-dos mil veinte, indicando el porcentaje de pendientes promedio del predio firmado por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, representante legal de las personas morales denominadas INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.; y como perito responsable el Arq. Cesar Adrián Guzmán Garza, con cédula profesional número 4015603, de la cual se anexa copia. En donde se determina que la superficie de 5,788.013 metros cuadrados, están dentro del rango de pendientes de 0 al 15.00%, resultando 8.68 viviendas; la superficie de 14,545.333 metros cuadrados, está dentro del rango del 15.01 al 30.00%, resultando 11.64 viviendas, la superficie de 39,107.675 metros cuadrados, está dentro del rango del 30.01 al 45.00%, resultando 15.64 viviendas, resultando un total de 35.96 viviendas y el proyecto presenta 26 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
3. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** Se requiere un área municipal de 11,512.617 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 67,721.274 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 11,512.617 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (26 viviendas, siendo un área municipal requerida de 572.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 13,465.477 metros cuadrados, cedido de la siguiente manera: una superficie de 5841.203 metros cuadrados equivalente al 40% de Área Municipal Fuera del Régimen en Condominio y una superficie de 7,624.274 metros cuadrados equivalente al 60% de cesión de Área Municipal Dentro del Régimen en Condominio. De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de la Modificación al Proyecto Urbanístico, mismas que han sido analizadas, las cuales cumplen con las características señaladas de acuerdo al diverso numeral 211 fracciones I al V; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI del Ordenamiento Legal invocado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberá habilitarse de acuerdo con el plano presentado ante esta Secretaría.



V. Que mediante escrito presentado en fecha 17-diecisiete de febrero de 2021-dos mil veintiuno, la C. Lic. Rina Arely Ramos Vázquez apoderada legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA CAÑON EL HUAJUCO, S.A. DE C.V., manifiesta lo siguiente: "Acudimos ante Usted a fin de solicitarle la Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes de Las Estancias Cuarto Sector autorizado mediante el oficio identificado con el número 15383/SEDUE/2020 del expediente No. F-0047/2019. Lo anterior derivado de decisiones de negocio ya que los estudios realizados en el proyecto autorizado arrojan costos que hacen el proyecto inviable. Razón por la que se busca optimizar las obras de terracerías reduciendo de dos a una sola vialidad con un camellón central..." Así mismo presenta escrito de fecha 11-once de marzo de 2021-dos mil veintiuno, en el cual manifiesta lo siguiente: "... Acudimos ante Usted a fin de solicitarle atentamente la Recepción de Planos con Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes de LAS ESTANCIAS 4to Sector, estos planos suplirán la los entregados anteriormente.... Con la finalidad de optimizar y mejorar el diseño de la vialidad interna y los lotes resultantes..."

CUADRO DE AREAS	AUTORIZADO PROYECTO URBANISTICO Y PLANO DE RASANTES F-047/2019	MODIFICACION AL PROYECTO URBANISTICO Y AL PLANO DE RASANTES (SOLICITADO) MODIFICACION	DIFERENCIA
POLIGONO 51-016-043	49,504.902 M2	49,504.902 M2	0.000 M2
POLIGONO 51-016-044	16,074.610 M2	16,074.610 M2	0.000 M2
SUPERFICIE TOTAL	65,579.512 M2	65,579.512 M2	0.000 M2
POLIGONO 51-016-058 (AREA COMUN EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA PARA AYD)	23,577.287 M2	23,577.287 M2	0.000 M2
AREA TOTAL SOLICITADA	89,156.799 M2	89,156.799 M2	0.000 M2
AREA DE VIALIDAD PUBLICA	7,922.783 M2	7,970.048 M2	47.265 M2
AREA URBANIZABLE	81,234.016 M2	81,186.751 M2	-47.265 M2
AREA MUNICIPAL	14,447.570 M2	13,465.477 M2	-982.093 M2
AREA MUNICIPAL FUERA DEL REGIMEN EN CONDOMINIO (40%)	5,575.602 M2	5,841.203 M2	265.601 M2
AREA MUNCIPAL DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO (60%)	8,871.968 M2	7,624.274 M2	-1,247.694 M2
AREA VENDIBLE TOTAL	66,786.446 M2	67,721.274 M2	934.828 M2
AREA VENDIBLE DENTRO DEL REGIMEN DE CONDOMINIO	65,391.926 M2	66,269.094 M2	877.168 M2
AREA COMUN (PARA EL 1º, 2º, 3º Y 4º SECTOR DEL FRACCIONAMIENTO LAS ESTANCIAS) NO URBANZABLE POR PENDIENTE MAYOR AL 45%	6,138.491 M2	6,138.491 M2	0.000 M2
AREA COMUN VIAL	6,729.370 M2	4,927.471 M2	-1801.899 M2
AREA COMUN VERDE	8,160.318 M2	7,172.915 M2	-987.403 M2
AREA COMUN EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA QUE DARA USO AL 1º, 2º, 3º Y 4º SECTOR DEL	23,577.287 M2	23,577.287 M2	0.000 M2

FRACCIONAMIENTO LAS ESTANCIAS			
AREA TOTAL PRIVATIVA (AREA VENDIBLE HABITACIONAL UNIFAMILIAR)(DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO)	20,786.460 M2	24,452.930 M2	3666.470 M2
AREA VENDIBLE FUERA DEL REGIMEN DE CONDOMINIO	1,394.520 M2	1,452.180 M2	57.660 M2
AREA USO HABITACIONAL	1,394.520 M2	1,452.180 M2	57.660 M2
NO. TOTAL DE LOTES	26 LOTE	26 LOTE	0.000 LOTE
NO. LOTES HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL	25 LOTE	25 LOTE	0.000 LOTE
NO. LOTES DE USO HABITACIONAL FUERA DEL REGIMEN EN CONDOMINIO	1 LOTE	1 LOTE	0.000 LOTE

VI. Escritos presentados por el promovente, vinculados al expediente:

- De fecha 14-catorce de abril de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente:
"... Se presentan planos actualizados donde solo se presentan cortes en la vialidad central como optimaciones no mayores a 4mts, por lo que consideramos valido los estudios presentados con anterioridad.... Se anexan estudio Geológico y Riesgos Geológicos, estudio de estabilización de taludes y de protección de taludes, así como sus actualizaciones.... En cuanto al sistema de relleno y compactación, se anexa proyecto de ingeniería de gaviones los cuales servirán como sistema de contención en las áreas que así lo requieran, posteriormente se harán los rellenos con material de banco en capas de 30cms con maquinaria pesada garantizando una compactación del 95% Proctor..."
- De fecha 28-veintiocho de abril de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente:
"Por medio de la presente hacemos constar que se hace entrega de Estudio Hidrológico e Hidráulico del proyecto denominado Estancias 4to sector en original. Así como también factibilidad pluvial otorgada por Agua y Drenaje oficio No. SADM-ING-0779-21 con fecha del 14 de Abril del 2021..."
- De fecha 14-catorce de mayo de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente:
"Por medio de la presente se hace constar que se entregan como complemento de información...:
 - *Estudio de Estabilidad de Taludes*
 - *Estudio Geológico y riesgos geológicos**..."*
- De fecha 24-veinticuatro de mayo de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente:
Como complemento de información, solicitados por el departamento técnico de Hidrología la carta responsiva de la actualización de Estudio Hidrológico para el trámite en proceso de modificación de Proyecto de estancias 4to Sector..."



VII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 05-cinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto a Preliminares: al momento de la inspección se encuentran trabajando en este punto, Terracerías en Vialidades: si se observan en algunos puntos terracerías en vialidades, Drenaje Sanitario: aun no cuentan con Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial: no cuentan con Drenaje Pluvial, Agua Potable: no cuentan con agua potable, Red de Gas Natural: no cuentan con red de gas, Pavimentación: no cuentan con pavimentación, Guarniciones: no cuentan con guarniciones, Red Eléctrica: no cuentan red eléctrica, Alumbrado Público: no cuentan con alumbrado público, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: no cuentan con la infraestructura, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuenta con nomenclaturas, señalamientos viales así como mobiliario urbano, Red de Telefonía y Televisión por Cable: no cuenta con la red, Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con Av. Héctor Gómez Gonzalez, al sur con Fracc. Las Estancias 2do Sector, al este con propiedad privada (lote en breña) y al oeste Fracc. Las Estancias 1er Sector, Colindancias del predio: al norte con Av. Héctor Gómez Gonzalez, al sur con Fracc. Las Estancias 2do Sector, al este con propiedad privada (lote en breña) y al oeste Fracc. Las Estancias 1er Sector, Sección de Vialidades colindantes al predio: al norte Av. Héctor Gómez Gonzalez, al Sur C. La Cañada, al oeste con Paseo de las Estancias, Ecurrimientos Naturales y/o arroyos: se observa un arroyo al sur del predio, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): en las áreas que se encuentran en breña es vegetación nativa de la zona noreste de México, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: no cuenta con banquetas y demás infraestructuras, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: no cuenta con la infraestructura.

VIII. Que mediante el presente trámite se está solicitando la autorización de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4TO SECTOR**; relativo a la superficie total solicitada de **89,156.799 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 16,074.610 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2. Lote con superficie de 49,504.902 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3. Lote con superficie de 23,577.287 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono 51-016-043:	49,504.902	metros cuadrados
Polígono 51-016-044:	16,074.610	metros cuadrados
Superficie Total:	65,579.512	metros cuadrados
Polígono 51-016-058 (Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias):	23,577.287	metros cuadrados
Área Total Solicitada:	89,156.799	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	7,970.048	metros cuadrados
Área Urbanizable:	81,186.751	metros cuadrados
Área Municipal:	13,465.477	metros cuadrados
Área Municipal fuera del Régimen en Condominio (40%):	5,841.203	metros cuadrados



14858

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Área Municipal dentro del Régimen en Condominio (60%):	7,624.274	metros cuadrados
Área Vendible Total:	67,721.274	metros cuadrados
Área Vendible dentro del Régimen de Condominio:	66,269.094	metros cuadrados
Área Común para el 1º, 2º, 3º. y 4º, sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; No Urbanizable por Pendiente Mayor a 45%:	6,138.491	metros cuadrados
Área Común Vial:	4,927.471	metros cuadrados
Área Común Verde:	7,172.915	metros cuadrados
Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias:	23,577.287	metros cuadrados
Área Total Privativa (Área Vendible Habitacional Unifamiliar) (Dentro del Régimen de Condominio):	24,452.930	metros cuadrados
Área Vendible Fuera del Régimen de Condominio:	1,452.180	metros cuadrados
Área Uso Habitacional:	1,452.180	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	26	
No. Lotes Habitacional Unifamiliar dentro del Régimen en Condominio Horizontal:	25	
No. Lotes de Uso Habitacional fuera del Régimen en Condominio:	1	

- IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3440000062055**, de fecha 30-treinta de junio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$6,122.84 (SEIS MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS 84/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$7,653.55 (SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 55/100 M.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 mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción V inciso g) y fracción VIII.
- X. Que, en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico y al plano de Rasantes presentado se ajustan y satisfacen 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.
- XI. 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, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:





ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4TO SECTOR** relativo a la superficie total solicitada de **89,156.799 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de **16,074.610 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2.** Lote con superficie de **49,504.902 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3.** Lote con superficie de **23,577.287 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º. y 4º, sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; colindantes a servidumbre de paso (futura vía pública), la cual es prolongación de la calle Camino a las Estancias (también conocida como Héctor Gómez Gonzalez), Distrito Urbano Valle Alto – El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono 51-016-043:	49,504.902	metros cuadrados
Polígono 51-016-044:	16,074.610	metros cuadrados
Superficie Total:	65,579.512	metros cuadrados
Polígono 51-016-058 (Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias):	23,577.287	metros cuadrados
Área Total Solicitada:	89,156.799	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	7,970.048	metros cuadrados
Área Urbanizable:	81,186.751	metros cuadrados
Área Municipal:	13,465.477	metros cuadrados
Área Municipal fuera del Régimen en Condominio (40%):	5,841.203	metros cuadrados
Área Municipal dentro del Régimen en Condominio (60%):	7,624.274	metros cuadrados
Área Vendible Total:	67,721.274	metros cuadrados
Área Vendible dentro del Régimen de Condominio:	66,269.094	metros cuadrados
Área Común para el 1º, 2º, 3º. y 4º, sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; No Urbanizable por Pendiente Mayor a 45%:	6,138.491	metros cuadrados
Área Común Vial:	4,927.471	metros cuadrados
Área Común Verde:	7,172.915	metros cuadrados
Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias:	23,577.287	metros cuadrados
Área Total Privativa (Área Vendible Habitacional Unifamiliar) (Dentro del Régimen de Condominio):	24,452.930	metros cuadrados
Área Vendible Fuera del Régimen de Condominio:	1,452.180	metros cuadrados
Área Uso Habitacional:	1,452.180	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	26	
No. Lotes Habitacional Unifamiliar dentro del Régimen en Condominio Horizontal:	25	
No. Lotes de Uso Habitacional fuera del Régimen en Condominio:	1	



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 **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, 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/043/2021, de fecha 16-dieciséis de febrero de 2021-dos mil veintiuno, 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:

PROYECTO URBANÍSTICO

- 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.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá 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, N.L.

PROYECTO DE RASANTES

- Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:
"De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 25-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento."

5. DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 093/2021, de fecha 07-siete de junio de 2021-dos mil veintiuno, el cual indica que con base en la configuración de las curvas de nivel, Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y estudio hidrológico - hidráulico, se otorga el presente dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:



- 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, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.
 - Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
 - Deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.
 - Deberá contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.
 - Quedan prohibidas obras de infiltración de los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de riesgo y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente están permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente.
 - 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, cauces, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
 - De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento no se encuentra dentro de una zona de riesgo hidrológico, sin embargo, al poniente del predio se localiza un escurrimiento natural y el dual deberá respetar su cauce.
 - Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el Oficio No.: SADM-ING-0779-21, el cual fue emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., la cual dicta la factibilidad de drenaje pluvial y en donde se deberá seguir los lineamientos marcados por esta Institución para el adecuado desenvolvimiento del drenaje pluvial del predio motivo de estudio y urbanizaciones colindantes a este.
- 6. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al Dictamen Técnico Geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante Oficio No. DPTDU/G058/2021, de fecha 10-diez de mayo de 2021-dos mil veintiuno; el cual otorga la Opinión Técnica, en virtud de la revisión de los planos y los estudios presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:
- Para la Etapa de modificación al Proyecto Urbanístico y al plano de rasantes, continúan vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el acuerdo de Proyecto urbanístico y Plano de Rasantes con fecha 18 de Diciembre de 2020 con el N° de Oficio: DPTDU/G106/2020.
 - Para la Etapa de proyecto Ejecutivo, se deberán presentar Estudio Geotécnico, el Diseño de Pavimentos Flexible y un procedimiento de relleno detallado.



7. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** Para la etapa del Proyecto Urbanístico de acuerdo al oficio N° 0978/21-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiseis de abril de 2021-dos mil veintiuno, 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. **En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. **Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.**
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. 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, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever en la habilitación de las 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.

8. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** Para la etapa del Plano de Rasantes de acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, bajo el N° 0979/210-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiseis de abril de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.04.1.-853 (18) con fecha del 30-





treinta de julio de 2018-dos mil dieciocho, referente a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR LAS ESTANCIAS 4º SECTOR, por una superficie de 5.88075 Hectáreas, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **89,156.799 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un lote de topografía irregular de pendiente ascendente, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte anteriores, como cubierta vegetal se compone de manchones de pasto como especie de disturbio, herbáceas y especies en recuperación y como arbolado 149-ciento cuarenta y nueve encinos de 5 a 20cm de diámetro y 16-dieciseis pinos de 10 a 15cm de diámetro, de los cuales serán conservados 12-doce encinos se verán afectados por las obras de desmonte en el área vial, la zona se encuentra parcialmente urbanizada.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, **apercebe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:**

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **12,897.519 metros cuadrados (vialidad publica 7,970.048 metros cuadrados y vialidad común 4,927.471 metros cuadrados)**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. **Deberá conservar 153-ciento cincuenta y tres encinos y pinos que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.**
2. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con numero de oficio DIEC-1654/20, en fecha 12-doce de octubre del 2020-dos mil veinte, para este proyecto con una superficie de **14,652.153 metros cuadrados**, así también copia de factura número 1130, expedida por Viveros Saldívar, S. de R.L. por la cantidad de **273-doscientos setenta y tres** arboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
3. La superficie de este proyecto es de **12,758.467 metros cuadrados** y deberán reponer al municipio por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 12-doce encinos, la cantidad de **243-doscientos cuarenta y tres** arboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **1,754.634 metros cuadrados.**
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.



6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 13:00 horas, con el fin evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de 1-uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y la disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades competentes.

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 de 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 éste 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 lo 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.



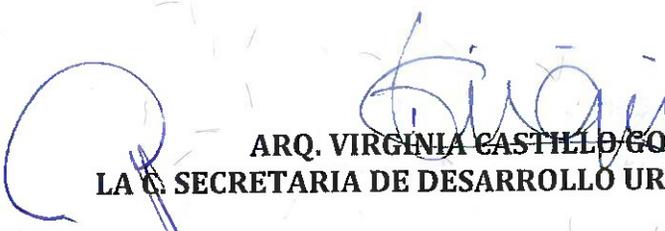
15/16

14862

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Cesar Adrian Guzman Garza siendo las 8:56 horas del día 07 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Norma Nacirela Castillo H.

FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Cesar Adrian Guzman Garza

FIRMA 