



Nº de Oficio: 17318/SEDUE/2021

Expediente Nº F-050/2021

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

INSTRUCTIVO

**A LA C. VERÓNICA ADRIANA GALICIA GARZA
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S.A. DE C.V.**

Río Manzanares N° 308, Colonia Del Valle,
San Pedro Garza García, N.L.

Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-050/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de junio de 2021-dos mil veintiuno presentada por la C. VERÓNICA ADRIANA GALICIA GARZA, Apoderada legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, 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, el cual se denominará **SECTOR OLIVOS (antes Residencial Los Ángeles)**, relativo a la superficie total solicitada de **29,064.35 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 17,718.13 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-210** y **2. Lote con superficie de 11,346.220 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-718**, predios ubicados al sureste de Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sur del Camino al Círculo Mercantil, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N.L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, 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, 256 primer párrafo, 257 fracciones IV y V, 258 fracciones III y IV, 260, 264 fracciones I al XI, 266, 270, 286 fracciones III incisos a), b) y c) y IV, 287 fracciones I y II, 291 fracción I, 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 86, 89, 90, 91, 94 y



[Firma manuscrita]



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 ,543-seis mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 28-veintiocho de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Gabriel Tlálloc Cantú Cantú, Notario Público Titular N° 88-ochenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León que contiene poder para Actos de Administración; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública N° 15,199-quince mil ciento noventa y nueve, de fecha 20-veinte de junio de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 7334, Volumen: 303, Libro: 293, Sección: Propiedad, de fecha 19-diecinueve de agosto de 2019-dos mil diecinueve; Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 16-dieciseis de enero de 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular N° 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 096/98,823/18, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 2138, Volumen: 119, Libro:43, Sección Auxiliares, en fecha 20-veinte de abril de 2018-dos mil dieciocho; Escritura Pública N° 29,331-veintinueve mil trescientos treinta y uno, de fecha 17-diecisiete de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 1448, Volumen: 303, Libro: 58, Sección: Propiedad, de fecha 11-once de febrero de 2019-dos mil diecinueve.
- III. Que en fecha 06-seis de octubre de 2020-dos mil veinte mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° F-020/2019, bajo el oficio N° 14920/SEDUE/2020, esta Secretaría informó que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así mismo se autorizó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESIDENCIAL LOS ÁNGELES**; relativo a la superficie de 29,064.35 metros cuadrados, conformada por los predios identificados bajo los números de expediente catastral 51-016-043 y 51-016-044, con la siguiente distribución de áreas:

Área de Polígono Total:	29,064.35	metros cuadrados
Acueducto:	86.947	metros cuadrados
Derecho de Vía CFE:	886.794	metros cuadrados
Demarcación CONAGUA:	409.952	metros cuadrados
Área Vial:	6,005.584	metros cuadrados
Área Urbanizable:	21,675.073	metros cuadrados
Área de Paso Pluvial:	218.188	metros cuadrados
Área Municipal Total:	3,163.155	metros cuadrados
Área Vendible:	18,293.73	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	18,293.73	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	43	
Lotes Totales:	43	

- 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:



[Handwritten signature]



1. **ZONIFICACION:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios se encuentran ubicados 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, y la porción colindante al Arroyo La Chueca, se considera Corredor Biológico (**CB**); conformado de la siguiente manera:

- o Área de la demarcación federal (C.N.A.). - Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, siendo en este caso de 409.952 metros cuadrados, según lo señaló CONAGUA- Comisión Nacional del Agua, mediante oficios N° **BOO.00.R07.07.02.-646 (2006)** de fecha 09-nueve de junio de 2006-dos mil seis.
- o Área de preservación ecológica. - Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación rarápica. Esta superficie podrá ser aceptada como área de cesión municipal hasta en un 60% del requerimiento que se señale al fraccionamiento, la cual se deberá determinar e indicar gráficamente en el proyecto.

Por lo que, previo a la Etapa del Proyecto Ejecutivo deberá presentar Plano de Habilitación de Áreas Municipales, cumpliendo con lineamientos marcados.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

- a) Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- b) No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.
- c) En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- d) Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- e) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
- f) Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en su caso por lo que determine la autoridad competente.
- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- h) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), respecto a la porción colindante al Arroyo La Chueca; se describen las Medidas específicas para la protección del Corredor Biológico:
 - No se aprovechará de ninguna manera el agua del Arroyo La Chueca.
 - Se deberán llevar a cabo el mantenimiento y limpieza constante de los derechos de paso pluvial e infraestructura de descarga pluvial en general del proyecto hacia el Arroyo La Chueca, esto con el fin de evitar el arrastre de cualquier tipo de residuos y no se vea afectada la calidad del agua.
 - Los trabajadores del proyecto tendrán prohibido en todo momento ingresar al área del corredor biológico.
 - Prohibir el depósito de cualquier residuo de tipo doméstico o de la construcción hacia el área del corredor biológico.

- Las actividades del proyecto deberán respetar el límite del área del corredor biológico.
 - Evitar la plantación de especies introducidas o exóticas en las áreas verdes del proyecto.
2. **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano; por lo que la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO ROM Y ARI, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal la C. Verónica Adriana Galicia Garza, presentan en esta Secretaría, plano de análisis de pendientes firmado por el perito responsable el Arq. Orlando Salazar Favela, con Cédula Profesional N° 5736177; el cual arroja que la totalidad de la superficie del predio de 29,064.358 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 43 viviendas, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
3. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 211 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "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."



[Handwritten signature]



En el presente caso se requiere un área municipal de 3,073.710 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 18,080.650 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 3,073.710 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (43 viviendas, siendo un área municipal requerida de 946.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 3,163.155 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- V. Que mediante escrito de fecha 15-quince de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, la C. Verónica Adriana Galicia Garza, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S.A. DE C.V., manifiesta lo siguiente: *"...se pretende modificar levemente el trazo de la vialidad y la distribución de lotes en las manzanas del fraccionamiento tipo habitacional, con el objetivo de mejorar la superficie y aumentar el frente de los lotes. Los lotes que se modificarían son los consecutivos del 26 - 37 y del 12-19. Las rasantes se modificaron ligeramente para poder drenar al drenaje existente en Antiguo Camino. Así también pretendemos modificar el nombre del proyecto por el de Fracc. Sector Olivos*

CUADRO DE AREAS

CONCEPTO	URBANISTICO AUTORIZADO F- 020 / 2019	MODIFICACION SOLICITADA	DIFERENCIA
ÁREA DE POLIGONO TOTAL			
ÁCUEDUCTO	29,064.35 m2	29,064.358 m2	-
DERECHO DE VIA CFE	86.947 m2	86.947 m2	-
DEMARCACION CONAGUA	886.794 m2	886.794 m2	-
ÁREA VIAL	409.952 m2	409.952 m2	-
ÁREA URBANIZABLE	6,005.584 m2	6,218.672 m2	+ 213.088
ÁREA DE PASO PLUVIAL	21,675.073 m2	21,461.993 m2	-
ÁREA MUNICIPAL TOTAL	218.188 m2	218.188 m2	213.08
ÁREA VENDIBLE	3,163.155 m2	3,163.155 m2	-
ÁREA HABITACIONAL UNIFAMILIAR	18,293.73 m2	18,080.650 m2	-
LOTES HABITACIONALES	18,293.73 m2	18,080.650 m2	-213.080
LOTES TOTALES	43 lotes	43 lotes	- 213.080
	43 lotes	43 lotes	-

- VI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 19 de agosto del 2021, se observó que se realizaron trabajos de desmontes, trazo, y nivelaciones; terracerías en vialidades: cuenta con la vialidad trazada solo falta la carpeta asfáltica; en cuanto al Drenaje Sanitario y Agua Potable: se observan salidas de tubería al pie de lote, así como registros en las calles; Drenaje Pluvial, Energía Eléctrica y Gas Natural, no se observa; Cordones: ya cuenta con cordones; Banquetas, Alumbrado Público, Nomenclatura y Señalamiento Vial, Habilitación de Áreas Verdes, Red de telefonía y televisión por cable: aún no se habilitan; Esguimientos naturales y/o arroyos, se observa un arroyo de poniente a oriente a 100 metros aproximados de la entrada.

- VII. 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, el cual se denominará **SECTOR OLIVOS (antes Residencial Los**

Ángeles), relativo a la superficie total solicitada de **29,064.35 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 17,718.13 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-210** y **2. Lote con superficie de 11,346.220 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-718**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área de Polígono Total:	29,064.358	metros cuadrados
Acueducto:	86.947	metros cuadrados
Derecho de vía CFE:	886.794	metros cuadrados
Demarcación Conagua:	409.952	metros cuadrados
Área Vial:	6,218.672	metros cuadrados
Área Urbanizable:	21,461.993	metros cuadrados
Área de paso Pluvial:	218.188	metros cuadrados
Área Municipal Total:	3163.155	metros cuadrados
Área Vendible:	18,080.650	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	18,080.650	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	43	
Lotes Totales::	43	

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3460000067749**, de fecha 15-quinze de septiembre del 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; por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de pago de Modificación al Proyecto Urbanístico la cantidad de **\$7,339.88 (SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 88/100 M.N.)**; por concepto de Plano de Rasantes; **\$ 313.67 (TRESCIENTOS TRECE PESOS 67/100 M.N.)** y del recibo oficial N° **3450000048336**, de fecha 22-veintidós de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$5,671.15 (CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 15/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$7,088.94 (SIETE MIL OCHENTA Y OCHO PESOS 94/100 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; por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de pago de Modificación al Plano de Rasantes; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., 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; correspondientes al fraccionamiento **SECTOR OLIVOS**.

IX. 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 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.



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

Por lo anteriormente, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A:

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, el cual se denominará **SECTOR OLIVOS (antes Residencial Los Ángeles)**, relativo a la superficie total solicitada de **29,064.35 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 17,718.13 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-210** y **2. Lote con superficie de 11,346.220 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-718**, predios ubicados al sureste de Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sur del Camino al Círculo Mercantil, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N.L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área de Polígono Total:	29,064.358	metros cuadrados
Acueducto:	86.947	metros cuadrados
Derecho de vía CFE:	886.794	metros cuadrados
Demarcación Conagua:	409.952	metros cuadrados
Área Vial:	6,218.672	metros cuadrados
Área Urbanizable:	21,461.993	metros cuadrados
Área de paso Pluvial:	218.188	metros cuadrados
Área Municipal Total:	3163.155	metros cuadrados
Área Vendible:	18,080.650	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	18,080.650	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	43	
Lotes Totales:	43	

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 **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, 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 **Nº DPTDU/V/268/2021**, de fecha 04-cuatro de agosto 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:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona, debiendo incluir el plano de señalamiento vial en la intersección del Antiguo Camino a Villa de Santiago con la calle de acceso al futuro desarrollo, autorizado por dicha dependencia, obligación que deberá presentar antes de la etapa del Proyecto Ejecutivo.
- 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 habilitar la propuesta vial autorizada a la cual se hace referencia el punto anterior. Cabe señalar que las señales, pintura y demás dispositivos que se requieran deberán ser suministrados por el desarrollador.
- Deberá indicar el ancho vial que deberá tener el puente vehicular, el cual deberá ser de 13.00 metros, vialidad que servirá de acceso al desarrollo.
- Deberá de 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 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, N.L.

Una vez revisado el proyecto de Rasantes, se observa que ya cumple con lo indicando en la etapa de 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 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes hasta el 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 por ciento".

2. **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 153/2021, de fecha 15-quince de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, respecto al dictamen técnico hidrológico, base al oficio No. 132/SDU/2020 emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha del 23 de marzo del 2020, levantamiento topográfico, Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico, plano de rasantes y al estudio Hidrológico - Hidrológico realizado por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez con cedula profesional No. 6371865 con fecha de septiembre del 2021, se tiene lo siguiente:

Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas.

Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.





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 contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración. No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.

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.

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.

Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados y de acuerdo a los antecedentes mencionados, se otorga una resolución **Factible** por parte de esta Área. Cabe señalar que el oficio emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, llevo a cabo la revisión considerando únicamente el estudio realizado por el Ing. Daniel Alejandro Rodriguez Valdez, el cual presenta un proyecto urbanístico distinto al anexo para la presente revisión, sin embargo y tal como fue determinado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, esto no altera las condiciones y la trama de desenvolvimiento hidrológico - hidráulico en la zona. Deberá garantizar que las pendientes longitudinales en las vialidades cuenten con al menos 0.50%.

De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa (revisado en página de internet <http://www.nl.gob.mx/servicios/visor-del-atlas-de-riesgo-para-el-estado-de-nuevo-leon-primer-etapa>), el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de zonas de riesgo hidrológico como lo son de encharcamiento y de inundación a gastos con periodos de retorno de 10 y 25 años, sin embargo, por el predio cruza un escurrimiento el cual ya cuenta con una delimitación federal otorgada en el año 2006.

Respecto a la factibilidad de drenaje pluvial otorgada por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., se cuenta con un oficio con fecha del 24 de abril del 2020 y firmado por la apoderada legal, la C. Verónica Adriana Galicia Garza, en donde menciona lo siguiente:

"Respecto a la actualización de factibilidades para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial emitidas por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., así como los servicios de energía eléctrica

emitida por Comisión Federal de Electricidad, debido a que por la Declaración de Emergencia por Coronavirus COVID-19, estoy imposibilitado para solicitar ante las dependencias mencionadas la actualización dichos documentales.

Cabe señalar que, al momento del ingreso de mi solicitud, en fecha 07-siete de agosto de 2019- dos mil diecinueve, bajo el expediente administrativo F-020-2019 se encontraban vigentes las factibilidades antes mencionadas; sin embargo, me comprometo bajo protesta de decir verdad que al momento en que autoricen el Plan de reactivación económica, se adjuntaran al trámite mencionado.

Lo anterior observando lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."

Es de señalarse que para la etapa que se presente la factibilidad de drenaje pluvial y en caso que Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. lo requiera, se deberán presentar las modificaciones de las estructuras pluviales y llevar a cabo la Modificación al Proyecto Urbanístico presentado las correcciones necesarias en los estudios hidrológico - hidráulicos.

3. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al Dictamen Técnico Geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante Oficio No. N° **DPTDU/G 108/2021**, de fecha 11 de agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, con base en los planos presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:
 - o Continúan vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el acuerdo de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes con fecha 06 de octubre de 2020 con el N° de Oficio: DPTDU/G088/2020.
 - o Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, se deberán presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimentos Flexible.

4. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** Para la Modificación a la etapa del Proyecto Urbanístico de acuerdo al oficio N° **2640/21-DIEC-SEDUE**, de fecha 27-veintisiete de agosto 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. 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 una, 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.*





2. 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.
5. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** Para la Modificación a la etapa del Plano de Rasantes de acuerdo a los Lineamientos Ecológicos contenidos bajo el N° 2641/21-DIEC-SEDUE, de fecha 27-veintisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 29,064.358 metros cuadrados, para el proyecto de **ÁREA VIAL** es de 6,218.672 metros cuadrados, y que las condiciones actuales corresponden a un predio observándose que colinda con el arroyo "la Chueca", donde se realizaron obras de desmonte reciente, por lo que se carece de cubierta vegetal y arbolado en gran parte de la superficie, detectando construcción de caseta de acceso y bardas perimetrales, así como habilitación de área de acceso para oficina de ventas, se observa un manchón de arbolado agrupado, el cual no se verá afectado ya que se encuentra sobre superficie que será habilitada como área verde, compuesta de 01-un canelo de 25cm, 04-cuatro huizaches de 13cm, 15cm, 15cm y 25cm, 06-seis encinos de 10cm, 15cm, 15cm, 20cm, 20cm y 25cm de diámetro y a límite de propiedad se ubica 01-un nogal de 42cm de diámetro, la vegetación de la zona se caracteriza por matorral medio con izotal. 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, apércibe 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 6,218.672 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 cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 12-doce individuos como canelo, huizache, encino y nogal 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 ó su derribo.
3. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-1659/20, en fecha 14-catorce de Julio del 2020-dos mil veinte, para este proyecto con una superficie de 6,006.852 metros cuadrados, así también copia de factura número 40, expedida por Viveros Nuevo León, por la cantidad de 171-ciento setenta y un árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
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 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de 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 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 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. 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 federales competentes.

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° 132/SDU/2020 de fecha 23-veintitres de marzo de 2020-dos mil veinte; el cual señala que una vez analizada la documentación y estudios presentados, establece las siguientes medidas de mitigación:
 - El promovente deberá dar cumplimiento al anexo llamado "aprovechamiento de áreas municipales como zonas de retención pluvial", las cuales se pueden considerar como medidas de mitigación.
 - El promovente deberá presentar permiso de CONAGUA actualizado al Municipio.
 - El promovente deberá presentar la delimitación de la zona federal actualizada al Municipio.
 - El municipio deberá solicitar el Aval de la Responsiva de la Obra de Riesgo Geológico y/o Hidrometeorológico según sea el caso, en donde se indique que no se incrementará el riesgo en la zona, por la construcción del proyecto.
 - El propietario del predio con número de expediente catastral 52-007-210 y 52-007-718 será solidariamente responsable con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.



- Se deberá hacer la observación al promovente que están prohibida obra de infiltración en los suelos que presentan características de inestabilidad.
 - Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAEEM.SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial el 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva.
 - Se deberá hacer del conocimiento del promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos 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. Las personas que actúen en contravención a esta disposición, deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las acciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determinen la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo Loen y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.
 - Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes.
 - Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad el artículo 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
 - Se deberá hacer del conocimiento del promovente que 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. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.”
- b) Oficio N° 139.003.03.545/06, de fecha 26-veintiseis de octubre de 2006-dos mil seis, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita se le requiere presentar una Manifestación de Impacto Ambiental como requisito de la Comisión Nacional del Agua, para la concesión de un predio denominado Rancho “De Uro” con una superficie de 1,567.38m2 que se va a utilizar para áreas verdes, respetando lo existente, y por lo cual deberá cumplir con lo siguiente:

- No modifique la pendiente o talud.



- No construya ningún tipo de obra civil en el predio. Los residuos generados en las actividades de mantenimiento, se dispongan en el lugar que indique el Municipio evitando su dispersión o depósito en el cauce del Arroyo La Chueca, y
- No efectúe la remoción de la vegetación presente en el sitio.

QUINTO: Se reitera a la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S.A. DE C.V., la obligación de presentar la actualización de factibilidad de drenaje pluvial emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., previo a la autorización de la etapa de Proyecto Ejecutivo.

SEXTO: En relación al puente vehicular que sirve de acceso al desarrollo cuya autorización nos ocupa, deberá cumplir con el ancho mínimo de vías públicas (arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.50 metros en ambos lados), dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y atendiendo lo solicitado por el promovente mediante escrito detallado en el Considerando XVII, por lo que el interesado deberá solicitar ante la Autoridad competente, cumpliendo con la habilitación, lineamientos y especificaciones técnicas necesarias, siendo el estudio de Ingeniería Estructural, mecánica de suelos (en su caso), estabilidad de taludes (en su caso), así como un peritaje estructural de la construcción existente; debiendo llevar a cabo la ampliación y habilitación del puente vehicular previo a la etapa del proyecto ejecutivo.

SÉPTIMO: La validez de la autorización que por el presente instrumento se otorga, se encuentra sujeta al debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones impuestas al desarrollador.

OCTAVO: La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

NOVENO: De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección."

DÉCIMO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

UNDÉCIMO: De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "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 y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o



sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones..."

DUODÉCIMO: De acuerdo al Artículo 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto 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;**

DECIMOTERCERO: 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.

UNDECIMO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

DECIMO TERCERO: 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.

DECIMO CUARTO: 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.

DECIMO QUINTO: De acuerdo al artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

DECIMO SEXTO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 286 fracción I inciso a) y b), 381 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I inciso b), II incisos b), f), g), h), n); III incisos c) de la citada Ley, esto conforme lo dispone los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

DECIMO 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 Alfredo Vidal Cavazos Bernal siendo las 14:30 horas del día 27 del mes de Septiembre del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera
FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Alfredo Vidal Cavazos Bernal
FIRMA 