



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE. -

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano e Infraestructura Sostenibles y Nomenclatura del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III, V y XI, 37 fracción III, incisos b) y h), 38, 40, fracción VI, y 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos c), e) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León; sometemos a la consideración de este Órgano Colegiado la aprobación del **“Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL”**, proyecto que nos fue turnado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, para su estudio y análisis, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

- I. En la Sesión Ordinaria de fecha 25 de mayo de 2017, el Ayuntamiento de Monterrey aprobó fraccionar, urbanizar el suelo, la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominaría NEREA RESIDENCIAL, relativo a la superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-006-059.
- II. Dentro de la Sesión Ordinaria de fecha 13 de junio de 2017, en el seguimiento de acuerdos se incluyó la notificación a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre la aprobación de la factibilidad de fraccionar, urbanizar el Suelo, la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominaría NEREA RESIDENCIAL.
- III. El 15 de enero de 2024, la Dirección para la integración de distritos, sub-centros y nuevos desarrollos recibió la solicitud de “RUBA DESARROLLOS S.A. de C.V.” para modificar la solicitud y obtener la licencia de Proyecto Ejecutivo.
- IV. El 14 de febrero de 2024, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano e Infraestructura Sostenibles y Nomenclatura del Ayuntamiento de Monterrey, el oficio 00616/SEDUSO/2024, presentando el proyecto ejecutivo del fraccionamiento NEREA RESIDENCIAL, contenido en el expediente



administrativo No. F-010/2022, allegando el Dictamen Técnico elaborado por el personal adscrito a la Secretaría.

Por lo anterior, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. La Comisión de Desarrollo Urbano e Infraestructura Sostenibles y Nomenclatura del Ayuntamiento de Monterrey, es competente para proponer al Ayuntamiento acciones, programas, normas y políticas en materia de desarrollo urbano, de conformidad con lo establecido en los artículos 36, fracciones III, V, VI y XI, 37 fracción III, incisos b) y h), 38, 40, fracción VI, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos c), e) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. La Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible remitió para el análisis de la Comisión de Desarrollo Urbano, e Infraestructura Sostenibles y Nomenclatura del Ayuntamiento de Monterrey, el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO URBANÍSTICO

No. expediente:	de	F-010/2022
Fecha Ingreso:	de	08 de abril del 2022
Nombre Fraccionamiento:	del	Nerea Residencial
Tramite:		Proyecto Ejecutivo
Tipo Fraccionamiento:	de	Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata
Propietario y/o Titular:		RUBA Desarrollos, S.A. de C.V.
Apoderado Legal:		Ixca Alfonso Flores Morales
Expediente Catastral:		51-006-059

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL
AYUNTAMIENTO 2021-2024



Superficie a **8,015.9082 metros cuadrados**
Desarrollar
Ubicación del Colindante a la calle La Villita y al Sur
Predio: del Fraccionamiento Sierra Escondida,
Distrito Urbano La Estanzuela,
Delegación Huajuco.

CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO SOLICITADO

Área total del Polígono:	8,015.9082	m2
Área de Afectación Vial:	303.022	m2
Área Urbanizable:	7,712.886	m2
Área Municipal:	794.118	m2
Área Municipal 01:	741.699	m2
Área Municipal 02:	52.419	m2
Área de Derecho de Paso S.A.D.M.:	98.802	m2
Área Vial:	2,153.1802	m2
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	4,666.786	m2
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	27	
Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	27	



CONSIDERANDO

I. NORMATIVA APLICABLE A ESTAS SOLICITUDES:

Que, al presente expediente y/o trámite, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León, toda vez que se trata de dos etapas de un fraccionamiento cuya Factibilidad de fraccionar fue otorgada por el R. Ayuntamiento de este Municipio, en fecha 13 de junio del año 2017, estando vigente el citado ordenamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. que a la letra dispone: "OCTAVO. Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite."

Por lo anterior, la facultad de resolver estas solicitudes es competencia del R. Ayuntamiento de Monterrey, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10, fracción XIII, y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

II. PERSONALIDAD Y ACREDITACION DE LA PROPIEDAD

a). - El interés jurídico que le asiste a la persona moral RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V., en su carácter de propietario, lo acreditan mediante los siguientes documentales públicos:

La persona moral denominada RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V. acredita la **propiedad** del predio con expediente catastral 51-006-059, mediante una copia simple de la escritura pública número 161,214-ciento sesenta y un mil doscientos catorce, de fecha 30-treinta de mayo de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaria Pública No. 51, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6804, Volumen 300, Libro 273, Sección



Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 08-ocho de agosto del 2018-dos mil dieciocho.

b). - La personalidad jurídica con la que comparece al Apoderado legal de la persona moral denominada RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V., así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante copias simples de los siguientes documentales públicos:

Escritura pública número 19,805-diecinueve mil ochocientos cinco, de fecha 15-quince de agosto del 2007-dos mil siete, ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública número 28-veintiocho, de la cual es Titular el Lic. Felipe Colomo Castro con ejercicio en el Distrito Judicial Morelos, en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, referente a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de PAREL CONSTRUCCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se acordó modificar integralmente los estatus sociales y el cambio de su denominación social por el de RUBA DESARROLLOS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quedando lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua, en el folio mercantil electrónico No. 23817*10, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2007-dos mil siete.

El C. Ixca Alfonso Flores Morales, quien comparece en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V., promovente de las solicitudes, acredita su **personalidad** mediante copia simple de la escritura pública del Volumen 1099-mil noventa y nueve, Número 21,298-veintiún mil, doscientos noventa y ocho, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Suplente en Funciones, adscrito a la Notaria Pública Número 28-veintiocho, de la cual es Titular el licenciado Felipe Colomo Castro, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelos, Chihuahua, lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua, en el folio mercantil electrónico No. 23817*10, de fecha 11-once de enero de 2008-dos mil ocho.

Además, se presenta escritura número 37,369-treinta y siete mil trescientos sesenta y nueve, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2009-dos mil nueve, ante el Lic. Leopoldo Gómez Meléndez, Aspirante al ejercicio del Notariado, adscrito a la Notaria Pública número 28-veintiocho, de la cual es Titular el Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, con ejercicio en el Distrito Judicial Bravos,



en Ciudad Juárez, Chihuahua, relativo a el poder y mandato especial, con facultades administrativas a favor del C. Señor Alberto Cortez Chávez, quedando lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua, en el folio mercantil electrónico No. 23817*10, de fecha 07-siete de octubre de 2009-dos mil nueve.

III. REQUISITOS

De acuerdo al artículo 252, fracción I al XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 147, fracción I al XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

1.	Solicitud correspondiente	Si cumple
2.	Título que acredite la propiedad del predio	Si cumple
3.	Contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones	Si cumple
4.	Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente	Si cumple
5.	Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen	Si cumple
6.	Poder legal para actos de dominio	Si cumple
7.	Poder simple	Si cumple
8.	Identificación de los propietarios, apoderados y gestor	Si cumple
9.	Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano	Si cumple
10.	Acuerdo de autorización del proyecto urbanístico	Si cumple
11.	Proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes	Si cumple



12.	Fotografías de la situación actual del predio	Si cumple
13.	Pago del impuesto predial al corriente	Si cumple
14.	Avalúo Catastral	Si cumple
15.	Autorización del plano de rasantes	Si cumple
16.	Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos, agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y gas, autorizados por las dependencias públicas correspondientes.	Si cumple
17.	Proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas.	Si cumple Si cumple
18.	Planos del proyecto ejecutivo	Si cumple
19.	Planos de habilitación de áreas municipales	Si cumple
20.	Planos de Alumbrado Público	Si cumple
21.	Plano de Nomenclatura y Señalamiento Vial	Si cumple
22.	Proyecto de bomberos	Si cumple
23.	Programa y presupuesto de obra	Si cumple
24.	Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos	Si cumple
25.	Pago por derechos correspondientes al trámite	Pago al final del tramite



IV. ANTECEDENTES.

a) Mediante resolución de fecha 13-trece de junio de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio N° 5324/SEDUE/2017, contenido en el expediente administrativo N° **F-080/2015**, se informó a la persona moral denominada URBAN DESARROLLOS PLAN S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C. V., que el R. Ayuntamiento de Monterrey, en la sesión ordinaria celebrada el día 25 de mayo del 2017, al analizar el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, acordó aprobar el informar que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, aprobó el **Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes** para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominó **NEREA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie de 8,015.9082 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-006-059, cuyo proyecto contienen la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	8,015.9082	metros
Área Vial:	2,456.2022	cuadrados
Área Urbanizable:	5,559.706	metros
Área Municipal:	794.118	cuadrados
Área de Derecho de paso Agua y Drenaje y Pluvial:	98.802	metros
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	4,666.786	cuadrados
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	27	metros
Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	27	cuadrados

b) Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante oficio No. 13531/2020/SEDUE, de fecha 04-cuatro de marzo del 2020-dos mil veinte, autorizó la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento Nerea Residencial a favor de la persona moral denominada RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V., por lo que esta deberá cumplir con las condicionantes y

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL
AYUNTAMIENTO 2021-2024



requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

- V. De conformidad con las autorizaciones descritas en el inciso a) del apartado IV. ANTECEDENTES que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, cuyo análisis y autorización se estableció en la citada resolución de fecha 13-trece de junio de 2017- dos mil diecisiete, con oficio N° 5324/SEDUE/2017, del expediente administrativo N° **F-080/2015**, en los siguientes términos:

1. ZONIFICACIÓN:

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio con expediente catastral 51-006-059, con una superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, se ubica en una zona clasificada como SubCentro Urbano (SCU); en el cual de acuerdo a la matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar (HU) solicitado se estima permitido; por lo que el presente proyecto presentado cumple con el uso permitido.

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, y a la autorización de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, de fecha 13-trece de junio del 2017-dos mil diecisiete, con número de oficio 5324/SEDUE/2017, bajo No. de expediente administrativo No. F-080/2015, señala para esta zona una Densidad D-5, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea, siendo la superficie a desarrollar de 0.80159082 hectáreas lo que permite un máximo de 33.66 viviendas, el proyecto presenta 27 viviendas, lo que representa 33.68 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos con lo establecido en el referido plan.



3. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:

El proyecto ejecutivo se ajusta al plano del proyecto urbanístico aprobado en el antecedente anteriormente citado, presenta una propuesta que cumple con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establece el artículo 201 Fracción I y 202 Fracciones I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. En el presente caso se requiere un área municipal de 793.353 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 4,666.786 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 793.353 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (27 viviendas, siendo un área municipal requerida de 594 metros cuadrados); y de acuerdo con el proyecto presentado **cede una superficie total de 794.118 metros cuadrados**, para el fraccionamiento Nerea Residencial, . Dichas áreas se encuentran ubicadas en dos porciones, una superficie de 741.699 metros cuadrados (AM1) y otra de 52.419 metros cuadrados (AM2), debidamente señaladas en el plano que presenta para su aprobación; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en las autorizaciones anteriores.

Así mismo, la persona moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales, está obligada a ceder y traspasar sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominó **NEREA RESIDENCIAL**, mismas que se describen expresa y gráficamente en el plano de Proyecto Ejecutivo que se presenta para su autorización, obligación que, una vez que la autorización del plano del Proyecto Ejecutivo sea inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se tendrá por cumplida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 256 fracción I y 257, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.



VI. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 252, fracción X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto, convenios de aportación y las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia simple del convenio de aportación N° 067/2020 para obras de infraestructura celebrado con “S.A.D.M.” en fecha 09-nueve de julio de 2020-dos mil veinte.
- b) Energía eléctrica: El solicitante presenta convenio de Aportación en Obra Especifica, emitida por Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) Zona Metropolitana Poniente, con número de convenio ESP-033/2019 de fecha 20-veinte de marzo de 2020-dos mil veinte.

Además, se adjuntan los planos de los proyectos de Red General, Media Tensión, Baja Tensión y Obra Civil, los cuales cuentan con sello de aprobación de proyecto por la Comisión Federal de Electricidad, División Golfo Norte, de fecha 02-dos de junio del 2021-dos mil veintiuno.

VII. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.

En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento de que se trata, con la distribución de áreas siguiente:

Área total del Polígono	8,015.9082	m2
Área de Afectación Vial	303.022	m2
Área Urbanizable	7,712.886	m2
Área Municipal	794.118	m2
Área Municipal 01	741.699	m2
Área Municipal 02	52.419	m2
Área de Derecho de Paso S.A.D.M.	98.802	m2
Área Vial	2,153.1802	m2
Área Vendible Habitacional Unifamiliar	4,666.786	m2



Lotes Habitacionales Unifamiliares	27
Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares	27

De acuerdo al Proyecto Urbanístico aprobado mediante resolución de fecha 13-trece de junio de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio N° 5324/SEDUE/2017, contenido en el expediente administrativo N° **F-080/2015**, el Cuadro de Áreas presentaba un área vial de 2,456.2022 metros cuadrados.

De lo anterior se advierte que en este Proyecto ejecutivo en el cuadro de áreas se agregó la partida denominada “Área de Afectación Vial” la cual cuenta con una superficie de 303.022 metros cuadrados, Área no especificada en el Proyecto Urbanístico aprobado, por lo que la superficie antes mencionada de la afectación vial indicada en el plano por la calle denominada “La Villita” se descuenta del Área Vial del Proyecto, quedando así esta última en 2,153.1802 metros cuadrados de superficie total, así como se desglosan las dos áreas municipales denominadas AM-1 de 741.699 metros cuadrados y AM-2 de 52.419 metros cuadrados las cuales dan un total de 794.118 metros cuadrados de área municipal.

Asimismo, la aclaración especificada en el párrafo anterior, no modifica en su diseño o superficies de lotes el Proyecto Urbanístico aprobado por el R. Ayuntamiento de Monterrey, en la sesión ordinaria celebrada el día 25 de mayo del 2017.

VIII. INSPECCIÓN FÍSICA.

De acuerdo a Inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 23 de mayo del 2022, no se observó desde el exterior del predio ningún tipo de trabajo preliminar a la construcción; preliminares: no se presentan inicios de trabajos de avance preliminar del proyecto; las terracerías no han sido iniciadas; drenaje sanitario: se observó al exterior por la calle principal La Villita suministro de equipamiento de drenaje sanitario, no obstante, no se observa conexión de salida al predio; en cuanto al Drenaje Pluvial, Agua Potable, Drenaje Sanitario, Energía Eléctrica, Gas Natural, Pavimentos, Cordones, Banquetas, Alumbrado Público, Nomenclatura y Señalamiento Vial, no se han iniciado trabajos.



Así mismo, la persona moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales, está obligada a ceder y traspasar sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominó **NEREA RESIDENCIAL**, mismas que se describen expresa y gráficamente en el plano de proyecto ejecutivo que se presenta para su autorización, obligación que, una vez que la autorización del plano de Proyecto Ejecutivo sea inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se tendrá por cumplida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 256 fracción I y 257, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

IX. OBRAS DE URBANIZACIÓN:

La persona moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, solicitante de la autorización del Proyecto Ejecutivo para el fraccionamiento denominado **NEREA RESIDENCIAL**, en el predio identificado con expediente catastral 51-006-059, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 199, fracciones I a la XIII, 204, fracciones VIII, IX y X, 205, fracciones III, IV, V, VI, VII, y VIII, 206, 256, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, como sujetos obligados principales deberán de ejecutar, construir y habilitar, conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias, así como mantener en buen estado y conservación, correspondientes, las siguientes obras de urbanización:

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL

Agua Potable: Se deberán de construir la Red de Agua Potable, incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por la Institución Pública Descentralizada Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el número de proyecto IRS-19084/88, de fecha treinta de julio de 2020-dos mil veinte.



Drenaje Sanitario: Se deberán de construir la Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras conforme a las especificaciones técnicas, y conforme a los planos autorizados por la Institución Pública Descentralizada Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el número de proyecto IRS-19084/88, de fecha 30-treinta de julio de 2020-dos mil veinte. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio **Nº 067/2020**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 09-nueve de julio de 2020-dos mil veinte, por un área vendible de 4,666.786 metros cuadrados para uso habitacional de tipo residencial para el fraccionamiento denominado NEREA RESIDENCIAL.

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

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 02-dos de junio del 2021-dos mil veintiuno, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento PRIV. NEREA RESIDENCIAL; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio **Nº ESP-033/2019**, de fecha 20-veinte de marzo de 2019-dos mil diecinueve, para 27 servicios domésticos unifamiliares; respecto de la aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: El solicitante deberá ejecutar la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, cumpliendo con las características y especificaciones técnicas otorgadas por la empresa prestadora del servicio (Naturgy México, S.A. de C.V.); así como con el contrato de prestación de



servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 20-veinte de noviembre del 2020-dos mil veinte y plano autorizado con fecha de 19-diecinueve de noviembre del 2020-dos mil veinte; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de nomenclatura y señalamiento vial con Vo. Bo. de la entonces denominada Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, (ahora Dirección de Seguridad Vial de esta Secretaría) según oficio **Nº DIVYM/FRP/020/XII/2020**, con fecha del 02-dos de diciembre de 2020-dos mil veinte; el cual señala lo siguiente: “...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio...”

Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/V/090/2022**, con fecha 19-diecinueve de mayo de 2022-dos mil veintidós, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

1. Deberá coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de 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.
3. Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.



4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial.

Elementos urbanos de uso público: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, asimismo, deberá dar cumplimiento con lo dispuesto en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 30 de octubre del 2019, en lo que respecta a las rampas peatonales en aceras, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual, además deberá de cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Uso De Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- J) Mecánica de Suelos, elaborado por ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., signado por el Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, con Cédula Profesional N° 5204881, del cual presenta Carta Responsiva de fecha mayo de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual manifiesta: *“Por medio del presente, manifiesto a Usted, ser el Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado en el predio donde se proyecta construir el desarrollo habitacional denominado **Fracc. Nerea Residencial de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata...**”*



- J) Estudio Geotécnico, elaborado por ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., signado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis, con Cédula Profesional N° 6432771, del cual presenta Carta Responsiva de fecha mayo de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual manifiesta: *“Por medio del presente, manifiesto a Usted, ser el Responsable del Estudio Geotécnico realizado para la Construcción de las vialidades del proyecto denominado como **Fracc. Nerea Residencial de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata...**”*
- J) Certificado N° L.C. 001, Renovación 03, con vigencia: 07/10/2020 al 06/10/2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado con alcance en Geotecnia, concreto y mezclas asfálticas de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 01, Certificación de Laboratorios; en los artículos 19 fracción XXXVI y 23 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- J) Diseño de Pavimento, elaborado y signado por el Ing. Jorge De León Garza con Cédula Profesional N° 3254750, del cual presenta Carta Responsiva de fecha mayo del 2022-dos mil veintidós, mediante la cual externa: *“... manifiesto a Usted, ser el responsable del **Diseño de Pavimento** de las vialidades internas que forman parte del proyecto denominado como **Fracc. Nerea Residencial de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata...**”*
- J) Certificado N° P.R.C. 119, con vigencia: 19/03/2020 al 18/03/2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Jorge de León Garza, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; y 19 fracción XXXVI y 23 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.



) Sobre las características de los pavimentos se indica la siguiente:

- **VIALIDAD INTERNA AL SECTOR:**
- *Descripción de materiales*
- *Carpeta de concreto asfáltico (elaborada con cemento asfáltico modificado), 4 cm de espesor.*
- *Base (Caliza triturada de la región), 15 cm de espesor.*
- *Sub rasante (material de banco natural con o sin mejorado con cal de primera calidad), 20 cm de espesor.*
- *Subyacente (material de banco natural con o sin mejorado con cal de primera calidad). 20 cm.*
- *Desplante de Terracería de cimentación o T.N. espesor indefinido.*

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y con las disposiciones de la Ley Para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, y sus Normas Técnicas de Pavimentos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 199 fracción VIII y 252 fracción XI de la Ley Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

) Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que validó el proyecto de pavimentación:

) Ing. Sergio Rodrigo Varela Luna, acompañado del Certificado N° PRC 047, renovación 03, con vigencia: 16/05/2022 al 15/05/2025 emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana a través de la Subsecretaría de Transporte del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia a color); emitiendo Validación de Diseño de la estructura de pavimentos del proyecto Fraccionamiento Nerea Residencial, de fecha 07-siete de noviembre del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual manifiesta lo que sigue: *“Se presenta por medio de este oficio el manifiesto de Profesional Responsable Certificado para la Validación de Diseño de Pavimentos y Estudio Geotécnico de las vialidades correspondientes al proyecto denominado como “Fracc. Nerea Residencial del Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata”, Expediente catastral 51-006-059, La Villita S/N La Lagrima, municipio de Monterrey N.L., cuyo propietario es Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., representada legalmente por el Ing. Ixca Alfonso Flores Morales. Dicha validación correspondiente al estudio geotécnico fue desarrollada por el Laboratorio Certificado ECN LABORATORIO S.A de C.V con numero de archivo RUD-NAR-024-014 y el*

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL

AYUNTAMIENTO 2021-2024



Profesional Responsable Ing. Norberto Sánchez Monsiváis. El Diseño de Pavimentos fue desarrollado por el Ing. Jorge León Garza PRC-119...

Así mismo, a través del oficio DGDICE/6821/2022, de fecha 04 de noviembre del 2022 se solicitó el visto bueno respecto al Proyecto de Pavimentos a la Secretaría de Infraestructura Sostenible, para lo cual, mediante el oficio número SIS/198/2023, de fecha 02 de marzo del 2023, da respuesta la Secretaría antes mencionada en el cual señala lo siguiente;

“...Se concluye que la documentación entregada cumple satisfactoriamente con lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, ya que se ha entregado la revisión y validación de la información entregada por parte de un segundo Profesional Responsable Certificado Vigente, esto de acuerdo al Artículo 8 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, además se anexan los certificados tanto del laboratorio presente en la realización de los estudios y del segundo Profesional Responsable que revisó y validó la información, expedidos por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana (antes Secretaría de Desarrollo Sustentable), por lo que en este rubro se cumple con lo solicitado...”

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$, 19 cm de desplante y 15 cm de altura, con la formación de juntas a cada 6 m.

Banquetas: Los solicitantes, deberá realizar las banquetas al frente de la calle pública denominada La Villita, además están obligados a construir al frente de los lotes habitacionales, así como perimetralmente y en el interior del área verde pública de cesión municipal del fraccionamiento las banquetas, con las dimensiones de ancho, resistencia, espesor y demás especificaciones de acuerdo al proyecto presentado, con las siguientes características: banqueta de concreto simple (acabado floteado), con una resistencia de $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ y espesor de 08-ocho centímetros, las cuales deberán cumplir con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León y deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII y 206 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, en la realización de banquetas se debe cumplir con la Ley para la Protección de Derechos de las Personas con Discapacidad y con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.



Los lotes habitacionales unifamiliares de tipo Urbanización Inmediata que componen el proyecto ejecutivo propuesto, en su momento, deberán respetar lo mencionado en los artículos 27, segundo párrafo y artículo 28, del Reglamento De Accesibilidad De La Ciudad De Monterrey, y así mismo las que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al momento de solicitar realizar cualquier obra en los lotes.

El área de circulación propuesta en el proyecto ejecutivo para un Fraccionamiento tipo Urbanización Inmediata, con una superficie vial de 2,153.1802 metros cuadrados, presenta vialidad pública de 12.00 metros de sección (8.00 metros de arrollo vial y 2.00 metros de banqueta en ambas aceras) para la vialidad interna denominada Grecia, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 158, fracción VI y VII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, mediante oficio **Nº DPT/H 058/2022**, de fecha 22-veintidós de junio de 2022-dos mil veintidós; en el cual con base en el Plano de Proyecto Ejecutivo planos de Drenaje Pluvial se considera Factible, y se informa lo siguiente:

Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico – Hidráulico elaborado por el Ing. Armando Yamniel Sánchez Gaona con cédula profesional No. 7073560 en fecha de junio del 2021, para determinar las características de la sección hidráulica, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios. Se ha determinado que hidráulicamente es más conveniente utilizar una pendiente del 1% ya que la geometría transversal de la vialidad contaría con mayor capacidad de conducción de los flujos superficiales a comparación de una pendiente del 2% que genera un área hidráulica y un gasto menor.

Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



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

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.

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.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de zonas de Riesgo Hidrológico Muy Alto por encharcamiento por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico – hidráulico presentado con el fin de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del fraccionamiento proyectado.

El fraccionador y/o la solicitante de la autorización del proyecto ejecutivo deberá de ejecutar las obras de drenaje pluvial cumpliendo con las especificaciones indicadas en los planos presentados para su autorización.

Así mismo, se hace mención que, en el antecedente con expediente administrativo No. F-080/2015, con numero de oficio 5324/SEDUE/2017, se integra la respuesta emitida a esta Secretaría, a través del oficio No. 138/SDU/15 emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable de Nuevo León ahora Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, donde el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, en la cuarta sección ordinaria 2015, acuerda las siguientes medidas de mitigación:



“1.- Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción II y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.

2.- Que se atendieron las recomendaciones y medidas de mitigación señaladas en el estudio Geológico-Geotécnico y en el análisis Topohidráulico emitidos por los profesionistas responsables Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla con cedula profesional 2475146 y el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con cedula profesional 1828954, respectivamente.

3. Que solicite ante CONAGUA el permiso de construcción en zona Federal, que se respete el límite establecido por esta dependencia dejando el cauce libre que se realice el muro de contención sólido y armado como lo señala en los estudios.”

Por lo anterior descrito y en seguimiento a las medidas de mitigación mencionadas, el solicitante presenta escrito ante esta Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 18-dieciocho de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, manifestando lo siguiente:

*“... con relación a la autorización de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, lineamientos generales de diseño urbano, proyecto urbanístico y proyecto de rasantes, bajo el número de oficio 5324/SEDUE/2017 y expediente N° F-080/2015 donde indica: **“Como medida de mitigación se debe solicitar ante la CONAGUA el permiso de construcción en zona federal, que se respete el límite establecido por esta dependencia dejando el cauce libre y que se realice el muro de contención sólido y armado como lo señala en el estudio”**. Esto derivo de un Análisis Topo Hidráulico del área de influencia elaborado en el 2016 donde el estudio indica de **forma conceptual** que se debe construir un muro de contención con una zapata corrida en forma central como medida de mitigación, sin embargo, la construcción de este muro de contención será con una zapata corrida tipo lindero y desplantado dentro del **nuestra propiedad sin afectar la zona federal** dicho proyecto está fundamentado dentro del plano y memoria de cálculo estructural donde se ratifica que la construcción del muro de contención como obra complementaria en los trabajos de urbanización y como medida de mitigación será dentro de nuestra propiedad...”*



Por lo que, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, mediante el oficio N° DPT/HGEF001/2024, de fecha 06-seis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, menciona que no le es posible emitir una opinión técnica en cuanto los aspectos hidrológicos e hidráulicos, geológico, geotécnico y estructural, más sin embargo menciona los siguientes puntos;

“... ”

-) *Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores*
-) *Deberá de efectuar las observaciones y recomendaciones realizadas por la Secretaria de Desarrollo Sustentable en el oficio 138/SDU/15 con fecha de 11 de septiembre de 2015.*
-) *Deberá de contener las coordenadas de localización del muro de contención.*
-) *Con base en el Artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determina que “los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen se estabilidad. Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal”*
-) *Debido a la colindancia con un arroyo, deberá presentar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.*
-) *Debido a la inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con el arroyo El Carpintero, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la debida protección de los Taludes localizados en los márgenes del arroyo mencionados ante un escenario de fuertes precipitaciones.*

Condicionantes para los muros de contención:

1. *En la Memoria de Cálculo, deberá complementar la revisión del factor por seguridad al volteo y por deslizamiento.*
2. *Es importante que la capacidad admisible y tipo de cimentación con la que diseña el Muro de Contención, esté justificada por un Estudio de Mecánica de Suelos, respetando los parámetros, resultados y recomendaciones.*



3. *Se observa que, en la Memoria de Calculo Estructural, el contenido no es legible en sus páginas 6 al 8.*
4. *Debida a la cercanía que estará el muro de Contención este bien anclado y empotrado al sub-suelo para evitar que los escurrimientos desprenda el estrato, donde se desplanta el muro de contención.*
5. *La altura del muro de contención deberá respetar lo indicado en el artículo 57 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey, en el cual se establece que la altura del muro no debe exceder de los 3.50 m.”*

El desarrollador deberá solicitar la **licencia de construcción** correspondientes ante esta Secretaría, en la Dirección para un Desarrollo Compacto, que a tal efecto establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, teniendo en cuenta las observaciones y condicionantes descrita anteriormente, para cumplir con la ejecución del **Muro de Contención** que está obligado a construir.

Geología: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPT/G052/2022**, de fecha 08-ocho de julio del 2022-dos mil veintidós, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

-) Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.
-) De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
-) De acuerdo al Estudio Geotécnico, firmado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis con No. de Cédula Profesional: 6432771, se realizaron una serie de exploraciones mediante métodos mecánicos, esto hasta una profundidad máxima promedio de 1.7 m tomando la estratigrafía de cada uno de los sondeos hasta la profundidad explorada, señalando espesores y tipo de material que lo forma. Se concluye que los valores obtenidos de los ensayos realizados sobre los materiales muestreados sobre los cuales compondrán el suelo de cimentación, se consideran satisfactorios ya que presentan valores de CBR en sitio que cumplen con lo que marca la Ley de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
-) De acuerdo al Estudio de Diseño de Pavimento, firmado por el Ing. Jorge de León Garza con No. de Cédula Profesional 3254750, se determina que la estructura de pavimento a construir está compuesta por: Carpeta de Concreto



Asfáltico: 4 cm, Base (Caliza Triturada): 15 cm, Sub rasante (Material de banco): 20 cm, Sub yacente (Material de banco, natural con o sin mejorado con cal): 20 cm, Desplante Terreno Natural: Espesor indefinido.

-) Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.

Diseño de Alumbrado Público: Presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio **Nº SSP/DIMU/417/2020**, de fecha 18-dieciocho de marzo del 2020-dos mil veinte; el cual señala lo siguiente: *“...Se ha efectuado la revisión al proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento; NEREA RESIDENCIAL; ubicado en la zona huajuco del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno en expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra...”*; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva para el proyecto de red de alumbrado público, con sello de la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano Secretaria de Servicios Públicos con fecha del 19 de marzo de 2020-dos mil veinte.

Por consiguiente, el solicitante deberá de realizar la obra de alumbrado público cumpliendo con el referido proyecto en todos sus elementos, de lo contrario, en la etapa subsecuente NO serán recibida por la autoridad competente estas obras y NO se podrá autorizar la recepción de las obras.

Bomberos: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio **Nº IR20-083**, con fecha del 27-veintisiete de marzo de 2020-dos mil veinte menciona lo siguiente: *“La Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, otorga el Visto Bueno y no tiene inconveniente alguno en que se continúen con los trámites municipales correspondientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; tomando como base el informe de inspección IR20-083 el cual está en proceso de elaboración por el consultor actuante, aunado a la investigación y consulta de Normas Oficiales Mexicanas y legislación vigente.”*



Control de Erosión: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmosfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmosfera, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al artículo 133, fracción II y III, 135, 137 y 138 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León. Así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, de conformidad con el antecedente de autorización del plano de rasantes emitido mediante resolución de fecha 13-trece de junio del 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio No. 5324/SEDUE/2017, dentro del expediente administrativo No. F-080/2015 y para el resto de la superficie deberá cumplir con lo dispuesto por los artículo 35 Bis I y 44 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Además, el solicitante de la autorización del Proyecto Ejecutivo, que mediante el presente se dictamina, deberá de cumplir con lo dispuesto por los artículos 26, 28, 29, 32, 35, 39, 40, 43, 44, 47, 55, 60, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, que disponen lo siguiente:

“ARTÍCULO 26. Los propietarios y responsables de las obras públicas o privadas que se realicen en el municipio están obligados a restaurar y regenerar el suelo, así como la cubierta vegetal cuando el deterioro sea ocasionado por la realización de dichas obras, aspecto que será supervisado por la Secretaría. ”



“ARTÍCULO 28. Queda prohibido remover la cubierta vegetal de cualquier predio, excepto en las áreas a ocuparse por las construcciones aprobadas por las autoridades competentes, Cuando por negligencia y mal uso del suelo, se propicien o aceleren los procesos de erosión, la Autoridad Municipal requerirá al propietario y/o responsable para que de inmediato lleve a cabo las acciones de remediación necesarias, independientemente de la aplicación de sanciones que correspondan.”

“ARTÍCULO 29. Los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.”

“ ARTÍCULO 32. La selección, plantación, mantenimiento, podas, talas y trasplante de especies arbustivas y arbóreas debe de realizarse con bases técnicas, la Secretaría podrá proporcionar la información y un padrón de prestadores de servicios calificados.”

“ ARTÍCULO 35. Queda prohibida la tala, poda, trasplante y derribo de árboles de cualquier especie, sin previa autorización expedida por la Secretaría

“ ARTÍCULO 39. En cualquier desarrollo se deberá preservar la vegetación natural, evitando perturbar la zona con especies distintas a las nativas, debiendo preservarse al máximo la cubierta vegetal, respetándose los árboles existentes.”

“ ARTÍCULO 40. Queda prohibido atentar contra la salud de los árboles mediante mutilación, poda excesiva o innecesaria, remoción de la corteza, envenenamiento, ahogamiento, aplicación de químicos u otros agentes nocivos a la flora. Así mismo queda prohibido realizar, sin previa autorización, poda excesiva con el propósito de proteger líneas conductoras de electricidad, cables de teléfono o de cualquier otro tipo, a excepción de lo que disponga la legislación aplicable.”

“ARTÍCULO 43. La ejecución del retiro de cubierta vegetal de los predios que se ubiquen en el territorio municipal, solo se realizará previa emisión de lineamientos emitidos por la Secretaría.....”



“ARTÍCULO 44. Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas. En caso necesario, si la realización de los trabajos lo amerita, se podrá desmontar una franja como máximo de tres metros de ancho, alrededor del área de desplante.”

“ ARTÍCULO 47. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.”

“ARTÍCULO 55. Queda prohibido quemar cualquier tipo de residuo, material o sustancia a cielo abierto y/o rebasar los límites máximos de emisiones a la atmósfera.”

“ ARTÍCULO 60. Quienes realicen actividades de construcción, remodelación o demolición, que generen polvos, deben humedecer sus materiales y colocar mamparas o barreras de contención, a fin de mitigar la emisión de tales polvos a la atmósfera.”

De acuerdo a la **Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019**, expedida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León N° 71, deberá controlar la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 días de la semana por el periodo que dure la obra, además deberá cumplir con el horario laboral e lunes a viernes de 8:00hrs a 17:00hrs y sábados de de 8:00hrs a 14:00hrs. Podrá establecer horarios distintos a los señalados siempre que lo justifique técnicamente, asimismo, deberán cumplir con los lineamientos aplicables establecidos en la Norma antes mencionada.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio **N° 1791/22-DGDV-SEDUSO**, de fecha 22-veintidos de junio del 2022-dos mil veintidós, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo Urbanístico, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL
AYUNTAMIENTO 2021-2024



Considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento **“NEREA RESIDENCIAL”**, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones, además de lo dispuesto en el artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

1. ‘En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) **La plantación de 16-dieciseis árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde para proceder a su valoración.
 - c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
 - d) Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de menor consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. En caso de que se instale un sistema de riego este deberá utilizar agua residual tratada, y deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego.
 - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable, (un ejemplo puede ser como adoquín ecológico).
 - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, deberá contar con rampas de acceso de no más del 6% de pendiente y considerar en su diseño las normas internacionales de accesibilidad universal, alumbrado



(01-una luminaria por cada 500 m² de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m² de terreno), colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona, todos los elementos de equipamiento urbano deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General para un Desarrollo Verde.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de **16-dieciseis árboles nativos**.

2. **La plantación de 81-ochenta y un árboles nativos, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.**
3. **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino, framboyán, kir, ceiba y cualquier especie no nativa de la región.**
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.**
6. **En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y**



fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.”

Asimismo, prevalecen las medidas de remediación y mitigación que se describen en el apartado CONDICIONANTES, del resolutivo “Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental”, con número de oficio 727/SPMARN-IA/17, indicadas por la entonces Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León ahora Secretaría de Medio Ambiente de Nuevo León, como lo dispone el artículo 23 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey.

X. PLAZO DE OBRAS

Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso la persona moral **RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.** por conducto de su apoderado legal el C. Ixca Alfonso Flores Morales y el Ing. Juan Francisco Villanueva Rodríguez, como Director Responsable de Obra con Cédula Profesional N° 816480; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**; deberán de concluir las obras de urbanización indicadas anteriormente, en un **plazo no mayor a 12-doce meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo establecido en los artículos 199, fracciones I a XIV, 205, fracción III, y 206, fracciones I a la VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar **01-una** prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley anteriormente citada.

XI. OPINIÓN TÉCNICA

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL
AYUNTAMIENTO 2021-2024



PRIMERO.- Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **se dictamina positiva la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del fraccionamiento denominado **NEREA RESIDENCIAL** a desarrollarse sobre el predio con expediente catastral 51-006-059, con una superficie de 8,015.90 metros cuadrados, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del citado fraccionamiento.

En los términos anteriores, y condicionado a que se cumpla con su obligación de ejecutar las obras de urbanización y de habilitación de las áreas de cesión al municipio, descritas en el apartado X del presente documento, se propone que se **APRUEBE** el Proyecto Ejecutivo para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **NEREA RESIDENCIAL** relativo a la superficie solicitada de **8,015.9082 metros cuadrados**, a desarrollarse sobre el predio con expediente catastral 51-006-059, colindante a la calle La Villita y al sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área total del Polígono	8,015.9082	m2
Área de Afectación Vial	303.022	m2
Área Urbanizable	7,712.886	m2
Área Municipal	794.118	m2
Área Municipal 01	741.699	m2
Área Municipal 02	52.419	m2
Área de Derecho de Paso S.A.D.M.	98.802	m2
Área Vial	2,153.1802	m2
Área Vendible Habitacional Unifamiliar	4,666.786	m2
Lotes Habitacionales Unifamiliares	27	
Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares	27	



La persona moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.**, por conducto de su apoderado legal el C. Ixca Alfonso Flores Morales, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, una vez notificado de la respectiva resolución que se expida, **deberá inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, una copia del acuerdo que autorice el proyecto ejecutivo del fraccionamiento denominado **NEREA RESIDENCIAL**, acto con el cual se tendrán por garantizadas las obligaciones generados con motivo de la citada autorización, entre otras, la obligación de ejecutar las obras de urbanización anteriormente referidas, lo cual es considerado como un crédito fiscal, según lo dispone el artículo 256, último párrafo, de la Ley antes citada, y quedando a cargo del solicitante el deber de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

SEGUNDO.- Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso la persona moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.**, por conducto de su apoderado legal el C. Ixca Alfonso Flores Morales, y de conformidad con lo solicitado por la citada persona moral; deberá de concluir las obras de urbanización indicadas en el apartado IX, del presente documento, así como las establecidas en los artículos 199, fracciones I a XIV, y 206, fracciones I a la VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en un **plazo no mayor a 12-doce meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley anteriormente citada.

De conformidad con su presupuesto de obras en fecha 08-ocho de mayo del 2023-dos mil veintitrés, presentado ante esta Secretaría, el cual no incluye el porcentaje de IVA, el monto de las obras faltantes o por ejecutar ya con IVA incluido, tienen un costo de \$ **2,935,358.46 (DOS MILLONES, NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 43/100 M.N.)**, el cual a este importe se le adiciona el 20%-veinte por ciento de conformidad con lo dispuesto por los artículos 256, fracción II, 205



fracción IV, en relación con el artículo 254, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO. - Se le apercibe a la personal moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.**, por conducto de su apoderado legal el C. Ixca Alfonso Flores Morales, que, para la autorización de la Etapa de Ventas, se le **condiciona** su aprobación, al cumplimiento de la obligación de tener concluida la obra de mitigación del **Muro de Contención**, que estará ubicado al límite del predio, colindante con la zona federal por la margen izquierda del arroyo denominado Caballo Blanco.

QUINTO.- Se le hace del conocimiento a la persona moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.** deberá de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que **deberá inscribir** el acuerdo de aprobación del proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, ante Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, antes (Registro Público de la Propiedad y del Comercio), con este acto se tendrán garantizadas las obligaciones; así mismo, se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio, para el trámite de Autorización de Ventas, ya que se trata de un requisito para esta etapa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO. - La persona moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.** deberá de cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

SEPTIMO. - Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente documento, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos autorizados por las empresas prestadoras de los servicios, las Dependencias Municipales correspondientes y/o por esta Secretaría, que se entregan al



solicitante, por lo que ambos documentos son complementarios y expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncie.

OCTAVO. - Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones y/o autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo establecido en la autorización del Proyecto Ejecutivo.

NOVENO. - El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirientes de uno o varios lotes, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

DECIMO.- PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN: Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización previstas a ejecutar en el fraccionamiento denominado **NEREA RESIDENCIAL**, firmado por Fraccionador, en este caso la persona moral **RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.** por conducto de su apoderado legal el C. Ixca Alfonso Flores Morales, así como el Ing. Juan Francisco Villanueva Rodríguez, como Director Responsable de Obra con Cédula Profesional N° 816480; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**; deberán de concluir las obras de urbanización indicadas anteriormente, en un **plazo no mayor a 12-doce meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo establecido en los artículos 199, fracciones I a XIV, 205, fracción III, y 206, fracciones I a la VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar **01-una** prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley anteriormente citada.

ONCEAVO.- 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.

(RÚBRICA)

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

(RÚBRICA)

**Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente**

(RÚBRICA)

**Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos**

Elaboró

(RÚBRICA)

**Arq. Bryan Rafael Gauna Cantú
Coordinador de Área**

TERCERO. Según el artículo 10, fracción XIII, y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en donde se establecen las facultades y obligaciones de los Municipios, este Ayuntamiento cuenta con facultades para conocer y resolver el presente Dictamen.

CUARTO. Esta etapa y las subsecuentes hasta los actos definitivos para la autorización de este asunto se realizarán de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con el transitorio octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que establece que las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite.



QUINTO. El artículo 243, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece el fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetará a diversas etapas, entre ellas al proyecto ejecutivo o su modificación.

SEXTO. En la etapa del proyecto ejecutivo se deberá presentar la documentación que hacen referencia el artículo 252 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO. El artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

OCTAVO. El artículo 271, fracciones V y VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener para la etapa de la autorización del proyecto ejecutivo lo siguiente:

V. La autorización del proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo:

- a) Distribución de calles con sus dimensiones;
- b) La dimensión y la superficie de los lotes;
- c) Áreas municipales conforme a las determinaciones;
- d) Especificaciones generales de cada tipo de servicio público;
- e) El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas;

NOVENO. Según dispone el artículo 142 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, además de lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los requisitos señalados para la autorización del proyecto ejecutivo que se establece en el artículo 147 de dicho Reglamento.

DÉCIMO. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey presentó a la Comisión el expediente y mostró los documentos enunciados en la opinión técnica señalada en el **SEGUNDO** Considerando de este dictamen, cumpliendo con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracción V y 252 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 147 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL
AYUNTAMIENTO 2021-2024



Por lo anteriormente expuesto y fundado, resulta conducente someter a consideración de este órgano colegiado la aprobación de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. SE APRUEBA el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL, respecto del predio Colindante a la calle La Villita y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; en términos de lo establecido en el **Dictamen Técnico Urbanístico** referido en el **considerando SEGUNDO** del presente dictamen.

SEGUNDO. Lo aprobado anteriormente está condicionado a que el solicitante:

I. Cumpla con lo establecido en el instructivo correspondiente a la autorización del Proyecto Ejecutivo del desarrollo referido en el acuerdo PRIMERO, en los términos del **Dictamen Técnico Urbanístico** referido en el **considerando SEGUNDO** del presente dictamen.

II. Cumpla con lo dispuesto por las Leyes Federales y Estatales, así como en los reglamentos aplicables.

III. Realice el pago de los derechos correspondiente e inscriba el acuerdo de aprobación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

TERCERO. SE INSTRUYE a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible a efecto de elaborar el instructivo correspondiente a la autorización del Proyecto Ejecutivo del desarrollo referido en el acuerdo PRIMERO, en los términos del **Dictamen Técnico Urbanístico** referido en el **considerando SEGUNDO** del presente dictamen, asimismo, que notifique el instructivo a RUBA DESARROLLOS S.A. de C.V. a través de su representante legal.

CUARTO. SE INSTRUYE a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para que previo al otorgamiento de la autorización de la Etapa de Ventas, se verifique en coordinación con las dependencias competentes, el cumplimiento por parte de RUBA DESARROLLOS S.A.



de C.V., de los requisitos legales aplicables, así como de la obligación de tener concluidas las obras de mitigación a que haya lugar, entre ellas de forma enunciativa pero no limitativa, la correspondiente al muro de contención; debiendo notificar al Ayuntamiento con quince días hábiles de anticipación previo al otorgamiento de dicha autorización.

QUINTO. Notifíquese a RUBA DESARROLLOS S.A. de C.V. a través de su representante legal, sobre los acuerdos contenidos dentro del presente dictamen, lo anterior por conducto de la **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE** de la Ciudad de Monterrey.

SEXTO. Publíquese los presentes acuerdos en la Gaceta Municipal y en la página oficial de Internet www.monterrey.gob.mx.

**MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 7 DE MAYO DE 2024.
ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SOSTENIBLES Y NOMENCLATURA**

**REGIDOR RUBÉN ALBERTO SALINAS CANTÚ
COORDINADOR
(RÚBRICA)**

**REGIDOR MARCELO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
INTEGRANTE
(RÚBRICA)**

**REGIDORA MARIA GUADALUPE GALLEGUO QUINTANA
INTEGRANTE
(RÚBRICA)**

**REGIDOR JORGE ADRIÁN AYALA CANTÚ
INTEGRANTE
(RÚBRICA)**

**REGIDORA KATHIA IVONNE CANTÚ MARTÍNEZ
INTEGRANTE
(RÚBRICA)**