

Oficio No. 9394/SEDUE/2019
Expediente N° F-049/2018
Asunto: El que se indica

INSTRUCTIVO

**AL C. ING. RAÚL GERARDO ELIZONDO CÁRDENAS
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V., y BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**

Padre Mier número 563-C, Colonia Centro,
Monterrey, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de enero del año 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O : Para resolver el expediente administrativo No. **F-049/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de octubre del 2018-dos mil dieciocho, presentada por la persona moral denominada BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA Y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el C. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas, quien acredita su personalidad mediante Poder Especial de fecha 11-once de junio del 2018, ratificado en fecha 19-diecinueve de junio del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular, adscrito a la Notaría Pública No. 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en este municipio, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 139/202,870/18-ciento treinta y nueve diagonal doscientos dos mil ochocientos setenta diagonal dieciocho y Escritura Pública No. 35,970-treinta y cinco mil novecientos setenta, de fecha 28-veintiocho de abril del 2005-dos mil cinco, pasada ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular, adscrito a la Notaría Pública No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este primer Distrito Registral; referente al trámite de **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Reserva Cumbres**; relativo a la superficie solicitada de **79,237.645 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **87-025-001**; predio colindante al Sureste de la Av. De la Pradera y al Noreste de la Av. Del Centro Sur, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; demás constancias que obran en el expediente y;

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 1590/SEDUE /2012, de fecha 15-quince de junio del 2012-dos mil doce, emitido dentro del expediente administrativo N° **FYL-056/2012**, informó sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional y Uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de 166,375.20 metros cuadrados.
- II. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 129/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 25-veinticinco de febrero del 2013-dos mil trece, emitido

dentro del expediente administrativo N° **PU-129/2012**, aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES**; relativo a la superficie solicitada de 166,375.20 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	166,375.20	metros cuadrados
Área Vial:	43,593.553	metros cuadrados
Área Urbanizable:	122,781.647	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	65059.314	metros cuadrados
Área vendible Comercial:	42,617.097	metros cuadrados
Área Vendible Total:	107,676.411	metros cuadrados
Área Municipal Total:	14,780.426	metros cuadrados
Área Derecho de Paso:	324.810	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	491	
Lotes Comerciales	2	
Número Total de Lotes vendibles:	493	

III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 241/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 15-quince de marzo del 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-007/2013**, aprobó el **Plano de Rasantes**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados.

IV. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 811/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-036/2013**, aprobó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**, relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados.

V. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 1079/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-091/2013**, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados.

VI. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 232/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2014-dos mil catorce, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-074/2013**, aprobó la **Autorización de Ventas**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados.

Área Total:	166,375.20	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	79,237.645	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	87,137.555	metros cuadrados

Área Vial:	17,252.643	metros cuadrados
Área Urbanizable:	69,884.912	metros cuadrados
Área de Transformadores:	38.344	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,999.061	metros cuadrados
Área Vendible Total:	62,651.676	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	20,034.579	metros cuadrados
Área vendible Comercial y de Servicios	42,617.097	metros cuadrados
Área Derecho de Paso A Y D:	104.941	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	90.890	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	155	
Lotes Comerciales y de Servicios	2	
Número Total de Lotes Vendibles:	157	

Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Numero 982, Volumen 174, Libro 157, Sección fraccionamientos Mty, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2014-dos mil catorce, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- VII. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N°. **F-047/2018**, bajo el oficio 8807/SEDUE/2018 de fecha 22-veintidós de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, aprobó la **Reducción de Garantías** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**, relativo a una superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados.
- VIII. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: *"El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas"*.
- IX. Que para el presente caso de Modificación de Proyecto Urbanístico es aplicable lo dispuesto por el Artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece los requisitos que se deben cumplir para la presente etapa, que establece lo siguiente: *"...Artículo 149. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:*
- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico*
 - II. Escrito de justificación firmando por propietario y/o apoderado (original)*
 - III. Título que acredita la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
 - IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:*
 - V. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
 - a) Poder Legal (copia)*
 - b) Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)*
 - VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)*
 - VII. Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)*

VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)

IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, 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, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).

X. Plano de Rasantes autorizado (copia)

XI. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)

XII. Pago de los derechos correspondientes al trámite..."; siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.

X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° **301000055438**, expedido en fecha 29-veintinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,601.14 (SEIS MIL SEISCIENTOS UN PESOS 14/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

XI. Que, en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.

XII. 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.

XIII. Que mediante escrito presentado en fecha 21-veintiuno de enero del 2019-dos mil diecinueve, suscrito por el C. **ING. RAÚL GERARDO ELIZONDO CARDENAS** en el carácter de que tiene acreditado en autos del expediente administrativo, dentro del cual ocurre manifestando y solicitando la modificación que nos ocupa, en los términos siguientes:

".. Se solicita en relación al artículo 243 y 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Modificación al Proyecto Urbanístico, del inmueble bajo el expediente catastral 87-025-001 en donde se encuentran las autorizaciones correspondientes al Fraccionamiento Reserva Cumbres mismas que se desglosan en el apartado anterior.

Cabe bien a señalar a esta Secretaría que mis representadas, solicitan la presente modificación en virtud de que todas las autorizaciones señaladas en el capítulo anterior, cumplen las formalidades y su debidas obligación de inscripción de acuerdo a la Ley de materia, en la cual mis representadas cumplen las obligaciones establecidas en cada una de las Etapas de fraccionamientos y urbanización del suelo, para evidenciar lo escrito se anexa un plano de "Análisis Técnico" emitido por el departamento de Cartografía del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 2 dos de octubre del 2018, en el cual se aprecia la superficie de 79,237.64 mts2 (setenta y nueve mil doscientos treinta y siete punto sesenta y cuatro metros cuadrados) correspondiente al expediente catastral 87-025-001, mismo que corresponde al área de la cual se solicita la modificación del Proyecto Urbanístico..."

"...se solicita la modificación en relación sectorizar dicho Fraccionamiento, en tres sectores, así como variar la superficie de los siguientes lotes:

	MANZANA	LOTE	SUP ORIGINAL	SUP. MODIF
1	266	30	136.485	155.583
2	266	31	121.751	102.653
3	112	24	114.223	102.645
4	112	25	127.019	138.597
5	108	37	133.667	99.508
6	108	38	134.885	169.044
7	108	40	130.396	109.168
8	108	41	115.837	137.065
9	257	4	143.007	173.111
10	257	5	140.867	110.763

Para lo cual cabe aclarar que la modificación solicitada, no afecta, ni impacta, las áreas establecidas con municipio para cesión, vialidades, área vendible y demás condiciones impuestas por la presente Secretaría..."

En el anterior orden de ideas y atento a los antecedentes del asunto en estudio, tenemos que el predio en estudio cuenta a su favor con los antecedentes de aprobación los cuales constituyen y subsisten los derechos adquiridos por virtud de una licencia o autorización previamente obtenida, conforme a las disposiciones legales aplicables, los cuales fueron consolidados a través de los antecedentes de autorización descritos en los numerales del I, al IX del escrito petitorio y con los cuales se demuestra que fueron ejercidos y que se justifica primordialmente con la autorización de Ventas contenida en el oficio número 232/2014/DIFR/SEDUE; con número de expediente F-074/2013, de fecha 31 treinta y uno de marzo del 2014, mediante la cual fueron aprobadas las ventas de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, y que culminó con el acto de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante Acta fuera de Protocolo No. 102,156, de fecha 20-veinte veinte de mayo del año 2014-dos mil catorce, inscrita bajo el Número 4,322, Volumen 288, Libro 173, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 26-venitiséis de mayo del año referido, lo cual a juicio de esta Secretaría es suficiente para acordar de conformidad la presente modificación precisamente por constituir derechos adquiridos y consolidados, mismos que surtieron los efectos legales correspondientes, ello aunado a que la referida modificación no causa afectación alguna a las áreas que ya fueron también aprobadas en los antecedentes relativas a cesión municipal, vialidades, área vendible, y las demás obligaciones y condicionantes impuestas en los citados antecedentes de autorización.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, L, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I inciso a) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción II inciso a) y III incisos a) y b), y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 149 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESERVA CUMBRES** relativo a la superficie solicitada de **79,237.645 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **87-025-001**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

CUADRO DE AREAS GENERAL:

Área Total:	79,237.645	metros cuadrados
Área Vial:	26,478.886	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,758.759	metros cuadrados
Área Municipal:	7,743.021	metros cuadrados
Área Vendible Total:	44,886.759	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	44,886.759	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	128,979	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	336	
Numero de Lotes Habitacionales:	336	

	Sector Pinos	Sector Lagos	Sector Ríos	Total
Área a Desarrollar:	20,406.586	17,423.510 m2	41,407.549 m2	79,237.645 m2
Área Vial:	6,959.469	7,096.583 m2	12,422.834 m2	26,478.886 m2
Área Urbanizable:	13,447.117	10,326.927 m2	28,984.715 m2	52,758.759 m2
Área Municipal:	129.204	1,156.113 m2	6,457.704 m2	7,743.021 m2
Área Vendible Habitacional:	13,317.913	9,170.814 m2	22,398.032 m2	44,886.759 m2
Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	0.000	0.000 m2	128.979 m2	128.979 m2
No. de Lotes Habitacionales:	102	59	175	336
Total de Lotes:	102	59	175	336

Predio colindante al Sureste de la Av. De la Pradera y al Noreste de la Av. Del Centro Sur, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

TERCERO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes aplicadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2010-2020, indica que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por zonas secundarias, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; para las porciones del terreno colindantes a las Avenidas Del Centro Norte, Del Centro Sur y Camino a la Pradera se considera Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso Habitacional Unifamiliar, se permiten usos Comerciales y de Servicios complementarios a la función; **por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.**

En cuanto a la densidad se refiere y de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se señala para esta zona una Densidad alta tipo D-10, donde se permiten desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea, La densidad para las porciones del predio que se encuentren sobre el corredor de Bajo Impacto (CBI) es de 95 viviendas por hectárea

Siendo la superficie a desarrollar de 79,237.645 metros cuadrados, lo que permite un máximo de 831.995 viviendas; el proyecto presenta 336 viviendas habitacionales lo que representa el 42.40 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

CUARTO: Además, el Desarrollador (las personas morales denominadas ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V. Y/O BANCA AFIRME S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO No. 68494,) por conducto de sus apoderados o representantes legales; deberá cumplir con lo siguiente:

1.- ÁREAS PÚBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 204 fracción IX y 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se*



elabore; 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 y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."

En el presente caso se requiere un área municipal de 7,630.749 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 44,886.759 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 7,630.749 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (336 viviendas) siendo un área municipal requerida de 7,392.00 metros cuadrados; más en este caso y cede una superficie total de 7,743.021 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 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros y se dictó estabilidad del suelo, subsuelo dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; 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.

SEXTO: 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.

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

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción I, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 333 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el

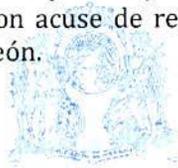


SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".

DÉCIMO: De Acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas.**

UNDÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, Germán Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano Graciela Salas Parra, Liliana Aidé Zapata Cerda, Saúl Antonio Morales Juárez, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.



LIC. JOSÉ GERARDO SIERRA NEAVEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Diane Edith Ramirez Garcia siendo las 9:32 horas del día 29 del mes de Enero del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arg. Daniel Martin Mtz Barrios
FIRMA [Signature]
CREDENCIAL OFICIAL _____

NOMBRE Diane Edith Ramirez Garcia
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN _____

