



N° de Oficio: 13714/SEDUE/2020

Expediente: F-034/18

Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

INSTRUCTIVO

**AL C. JOAQUIN MARGAIN WENDORF,
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**

Av. Gómez Morín, 1105 L-309, Col. Carrizalejo,
San Pedro Garza García, N.L.

Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-034/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitres de julio del 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 30-treinta de agosto del 2019-dos mil diecinueve, presentados por el C. Joaquín Margain Wendorf, en su carácter de apoderado Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S. A. DE C. V.**, respecto del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RINCON DE SAN PABLO**; relativo a la superficie de **3,748.20 metros cuadrados**, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 4,296.0207 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-006-246** colindante al Camino a La Lagrima, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

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

- I. Que al presente caso, resultan aplicables las disposiciones de la ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano de Nuevo León, toda vez que se trae de un fraccionamiento cuya Factibilidad fue otorgada estando vigente el ordenamiento 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.
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L. es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos artículos 1, 3, 12 fracción XXI, 13, 124, 148 fracción I, 150 fracciones I a V, 151 fracciones I y II, 218 fracciones III y IV, 219 fracción II, 223 fracciones del I al VIII, 227, 241 fracciones III incisos a), b) y c) y IV, 242 fracciones I y II, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I a XIII y 146 fracciones I al VII 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, 95, 98 fracción IV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.



- III. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública Número 5,797-cinco mil setecientos noventa y siete, de fecha 29-veintinueve de enero de 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Titular de la Notaría Pública Número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en tanto que la **propiedad** la acredita Escritura Pública Número 5,855-cinco mil ochocientos cincuenta y cinco, de fecha 10-diez de marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular Número 137-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4779, Volumen: 294, Libro: 192, Sección: Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 07-siete de junio del 2016-dos mil dieciséis.
- IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., en fecha 07-siete de octubre del 2003-dos mil tres, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo **205/2003**, bajo el oficio N° DFR0966/2003, informó sobre la Factibilidad de Urbanización Suelo y se fijaron Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **VILLAS SAN PABLO** relativo a un predio con superficie de **3,748.20 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **51-006-246**.
- V. De conformidad con la autorización descrita en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:
1. **ZONIFICACIÓN:** El Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020, indica que el predio que nos ocupa, se ubica en una zona clasificada como zona identificada como Comercial y Servicios en General (CSG Estanzuela) en la cual, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidades, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido**. Así mismo y debido a la cercanía con el arroyo El Calabozo, la franja de 50.00 metros lineales a cada lado, contados a partir del eje del cauce del mencionado Arroyo, es considerada como Corredor Biológico; dicho lo anterior el promovente presenta **Oficio No. B00.811.-0304(19)** de fecha 04 cuatro de marzo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) así como la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA) referente a: *"... a la Delimitación de la Zona Federal por la margen derecha del arroyo Calabozo, en la colindancia con el terreno, colindando con una longitud de 72.50 metros representado desde los vértices 8, 7, 6 y 5 como se identifican en el plano No. DZF-NVL-661-16 de fecha marzo de 2019..."*, las cuales son áreas que por sus características naturales, observan lineamientos y condicionantes urbanísticas que aseguren la continuidad, conservación y preservación de las especies del área y cuya formación conlleva el propósito de presentar elementos biológicos representativos de la región, así como los ecosistemas frágiles.
 2. **DENSIDAD:** El Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020 determina para la zona donde se ubica el predio que nos ocupa, una densidad media, de tipo D5, en la cual se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea, siendo la superficie de 3.748200 hectáreas, lo que permite un máximo de 16 viviendas, el proyecto presenta 16 viviendas, **por lo que el proyecto cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo esta la cantidad máxima de vivienda permitidas.**
 3. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** Se requiere un área municipal de 394.305 metros cuadrados como lo establece el artículo 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 2,319.447 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (16 viviendas, siendo un área municipal requerida de 352.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 394.631 metros cuadrados. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el propio numeral y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo





estipulado en último párrafo incisos a), b), c) y d) de la fracción II del artículo 151 del invocado Ordenamiento legal.

VI. Que mediante escrito presentado en fecha 16-dieciseis de mayo de 2018-dos mil dieciocho, el Lic. Javier Edgardo Núñez Garza en su carácter de apoderado legal de INMOBILIARIA LEONARDO DA VINCI, S.A. DE C.V. y el Lic. Joaquín Margain Wendorf apoderado legal de INMOBILIRIA LATITUD, S.A. DE C.V., manifiestan lo siguiente: *"...comparece Inmobiliaria Latitud, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Lic. Joaquín Margain Wendorf, quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica Numero 5,979, pasada ante la fe del Notario Público número 137, Lic. Rafael Salvador Garza Zambrano, de fecha 29 de enero del 2016, inscrita el 11 de febrero del 2016 con Folio Mercantil número 158595*1, quien otorga formal ANUENCIA según lo ordena el artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial, de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, SUBROGANDOSE la autorización de factibilidad del expediente 205/2003 que se otorgó con oficio DFR0966/2003 obligándose a cumplir las condicionantes y requisitos establecidos en dicha autorización otorgada, así como las indicadas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."*

VII. Que el promovente presentó los siguientes oficios y estudios:

- Oficio N° **B00.811.-0304 (19)**, de fecha 04-cuatro de marzo de 2019-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección General del Organismo de Cuenca Rio Bravo de la CONAGUA, en relación a la Delimitación de la Zona Federal del arroyo "Calabozo" colindante al predio ubicado por el Camino a La Lagrima; mediante el cual informa lo siguiente: *"... solicita sea revisada la Delimitación que se le entregó en el mes de noviembre de 2017 con la finalidad de ser modificada...; Aneo al presente el resultado obtenido de la Delimitación de la Zona Federal por la margen derecha del arroyo Calabozo, en la colindancia con el terreno de su representada ubicado en el camino a La Lagrima, L39 M6 Rancho La Lagrima sin número, colonia Rincón de San Pablo, en Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 51-006-246, colindando en una longitud de 72.50 metros representado desde los vértices 8, 7, 6 y 5 como se identifica en el plano No. DZF-NVL-661-16 de fecha marzo de 2019..", anexa copia del referido plano.*
- Oficio N° **1709/SPMARN-IA/17**, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, relativo a la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, para el desarrollo Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "RINCÓN DE SAN PABLO" con una superficie de 4,296.0207-cuatro mil doscientos noventa y seis punto doscientos siete metros cuadrados.
- Evaluación de Análisis de Riesgos Geológicos - Geotécnicos, realizado por la empresa IGAC, Ingeniería de Geotecnia ANSA Consultores de fecha julio de 2019-dos mil diecinueve, signado por el Ing. Saúl Francisco Lopez Flores, con Cedula Profesional N° 8439868, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 04-cuatro de julio de 2019-dos mil diecinueve, manifestando lo siguiente: *"Por medio de la presente informo que soy el responsable del estudio Evaluación de Análisis de Riesgos Geológicos - Geotécnicos que presenta el Proyecto "Rincón de San Pablo"... Al no existir riesgo Geológico en dicho inmueble, en sus alrededores y entorno, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..."*
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha marzo de 2018, elaborado por Laboratorio de Concreto y Suelos, signado por el Ing. Emilio González Duque, Cedula Profesional N° 3838631, del cual presenta Carta Responsiva, de fecha marzo de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente; *"...Por medio de la presente manifestamos que nos hacemos responsables del reporte definitivo del estudio geotécnico y de mecánica de suelos, efectuado para la construcción de una(sic) fraccionamiento a ubicarse en Camino a la Lagrima, lote 39, manzana 6, expediente catastral 51-006-246, Rancho La Lagrima, en el Municipio de Monterrey, N.L..."*



- Análisis Hidrológico e Hidráulico de fecha enero de 2018, elaborado por Asesoría y Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Aplicada, signado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, Cedula Profesional N° 3395518, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 15-quince de enero de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente; "POR MEDIO DE LA PRESENTE ME HAGO RESPONSABLE DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO PARA FRACCIONAMIENTO UBICADO EN CALLE LA LAGRIMA, MUNICIPIO DE MONTERREY, N.L. SE CONCLUYE QUE NO EXISTE RIESGO ALGUNO POR INUNDACIÓN AL INTERIOR DEL PREDIO, SIEMPRE Y CUANDO SE CONSIDEREN LAS RECOMENDACIONES EMITIDAS DENTRO DEL PRESENTE DOCUMENTO..." (el subrayado es nuestro)
- Estudio de Impacto Vial de fecha 20-veinte de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por De Anda Ingeniería Vial Urbana, signado por la C. M.I. Elva María de Anda de Alba, Cedula Profesional N° 6602158 (Ingeniero con Orientación en Ingeniería de Transito y Vías Terrestres), del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 20-veinte de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente: *"...Me hago responsable del presente Estudio de Impacto Vial. El cual Tiene por objeto el cumplir con la normativa de Desarrollo Urbano Vigente en el Estado de Nuevo León, la cual requiere que, para todo nuevo desarrollo, se cuantifique el flujo vehicular adicional y su impacto vial. El Estudio Impacto Vial realizado para fraccionamiento 16 lotes, en la Delegación el Huajuco, Subcentro la Estanzuela, lote baldío al fondo de la Calle San Pablo, San Pablo Residencial. Monterrey, Nuevo León, no presentara problemas de vialidad a la zona que ocasione impacto negativo al tránsito vehicular al que presenta actualmente sobre las intersecciones analizadas..."*
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General de fecha de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental, el Dr. Rubén Marcos González Iglesias, con cédula profesional número 3125437.

VIII. En fecha 25-veinticinco de octubre de 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 2189/19-DIEC-SEDUE emitió **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto (sic) de Rasantes que nos ocupa, lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán observarse por el promovente; además se señaló al solicitante la obligación de reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 16-dieciséis árboles nativos de la especie Encino de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, arbolado que tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal, además por la reposición de cada árbol, cubrir el costo por mano de obra, de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto realizar dicha reposición por sus propios medios; por lo que el promovente adjuntó copia de la factura número 7876, de fecha 29-veintinueve de agosto de 2018-dos mil dieciocho, expedida por VIVEROS TAMEZ DE ALLENDE, por la cantidad de 16-dieciséis encinos de 2" de diámetro, a fin de acreditar haber cumplido con la referida compensación de arbolado, y del recibo con número de folio 3010000053262 por la cantidad de \$1,289.60 (MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 60/100 M.N.) relativo al costo de la mano de obra.

IX. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 16-dieciséis de enero del 2020-dos mil veinte, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto a Preliminares: Aun no se han iniciado los trabajos, Terracerías en Vialidades: Aun no se han iniciado los trabajos, Drenaje Sanitario: Aun no se han iniciado los trabajos, Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos, Agua Potable: No se han iniciado los trabajos, Red de Gas Natural: No se han iniciado los trabajos, Pavimentación: No se han iniciado los trabajos, Guarniciones: No se han iniciado los trabajos, Red Eléctrica: No se han iniciado los trabajos, Alumbrado Público: No se han iniciado los trabajos, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: No se han iniciado los trabajos, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: No se han iniciado los Trabajos, Red de Telefonía y Televisión por Cable: No se han iniciado los trabajos, Uso de Suelo del Área Colindante: al sur este residencial unifamiliar, al sur oriente residencial unifamiliar, al norte comercial al este recreativo, Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): Aun no se han iniciado los trabajos, Colindancias del predio: Al sureste fraccionamiento San Pablo Residencial y al suroeste fraccionamiento la lagrima, Sección de Vialidades colindantes al predio: Camino a la lagrima



10.00 metros y san pablo 7.00 metros, Ecurrimientos Naturales y/o arroyos: Al noreste colinda con el rio la silla, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña); Vegetación abundante con arborización diversa, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no se han iniciado los trabajos e Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aún no se han iniciado los trabajos.

X. Que mediante el presente tramite se está solicitando las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RINCON DE SAN PABLO** relativo a la superficie de **3,748.20 metros cuadrados**, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 4,296.0207 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-006-246**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono Exp. Cat. 51-006-246:	4,296.0207	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA:	547.820	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	3,748.200	metros cuadrados
Área Vial:	1,034.122	metros cuadrados
Área a Urbanizar:	2,714.078	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	394.631	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	2,319.447	metros cuadrados
No. De Lotes Habitacional (Unifamiliar):	16.00	

XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000061445**, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$14,595.84 (CATORCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 84/100 M.N.)**; siendo la cantidad de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.) por concepto de pago del Proyecto Urbanístico, 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 b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; más la cantidad de \$304.08 (TRESCIENTOS CUATRO PESOS 08/100 M.N.); por el concepto de pago por el Plano de Rasantes, 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 VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, relativos a los trámites de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento denominado **RINCON DE SAN PABLO**.

XII. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.



Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RINCON DE SAN PABLO** relativo a la superficie de **3,748.20 metros cuadrados**, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 4,296.0207 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-006-246** colindante al noreste del Fraccionamiento Residencial la Lagrima y al norte del Fraccionamiento San Pablo residencial, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono Exp. Cat. 51-006-246:	4,296.0207	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA:	547.820	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	3,748.200	metros cuadrados
Área Vial:	1,034.122	metros cuadrados
Área a Urbanizar:	2,714.078	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	394.631	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	2,319.447	metros cuadrados
No. De Lotes Habitacional (Unifamiliar):	16.00	

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

TERCERO: Además, el desarrollador, (en este caso "INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V."); deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 124, 127 y 217 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; la calle de acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar mallas y/o reja metálica o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de la misma; por lo que, previo a la etapa de Ventas, deberá garantizar la continuidad vial a la calle de acceso; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/140/2020, de fecha 28-veintiocho de febrero de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

PROYECTO URBANÍSTICO

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- Deberá garantizar el acceso del fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.





- Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

PROYECTO DE RASANTES

1. Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Lineamientos Generales y que dice lo siguiente:

"la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinze por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinze por ciento."

2. **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica - Hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, mediante oficio No. **DPTDU/H 084/19**, de fecha 28-veintiocho de junio del 2019-dos mil diecinueve, el cual indica que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico y de Plano de Rasantes, presentados ante esta Secretaría, se otorga el presente dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas. Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico - Hidráulico elaborado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (cédula profesional No. 3395518), esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Para la etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 228, fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones Hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

Cabe mencionar que deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, esto de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.

Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.

En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.



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

3. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo a la Opinión Técnica Geologica-Geotecnica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio No. DPTDU/G 094/19, de fecha 03-tres de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, el cual indica que, con base en los planos, el antecedente No. De Oficio: DPTDU/G110/2018 y los estudios, presentados se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por LCS, Laboratorio de Concretos y Suelos y firmado por el Ing. Emilio González Duque con No. de Cédula Profesional: 3838631, se realizaron 5 sondeos de exploración hasta una profundidad de 7.00m. de los cuales se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.
- Se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas y/o continuas, desplantadas a una profundidad de 1.00-1.50m., diseñadas con una capacidad de carga admisible de 12.00 hasta 23.00 ton/m². Otra opción de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar con una longitud mínima de 4.00m. y diseñadas con una capacidad de carga admisible de 60.00 hasta 75.00 ton/m².
- Con respecto al cálculo de rasantes, se presenta un documento firmado por el Ing. Manuel Jezzini González con No. de Cédula Profesional: 518012 y 1465488, en donde se encuentra lo siguiente:
- Se analizaron volúmenes de corte y rellenos y se determinó que se tienen cortes de 349.40 m³ y un relleno de 611.58 m³ en los lotes del 1 al 16. Para este proyecto se retirará 14.14 m³ de corte.
- Para equilibrar los cortes y rellenos, es conveniente consultar con la mecánica de suelos el procedimiento para realizar los rellenos.
- Para La Etapa De Proyecto Ejecutivo, se deberá presentar el Diseño de Pavimentos Flexible y un procedimiento de relleno detallado.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y lotificación y debido a la colindancia con el arroyo, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar 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, dicha información deberá ser presentada en la etapa de proyecto ejecutivo.
- Debido a la inestabilidad generada por la presencia de humedad la cual es provocada por la colindancia con el Arroyo Calabozo, para la Etapa de Proyecto Ejecutivo y Ventas, se deberá presentar un sistema de estabilidad con el fin de garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de los taludes localizados a lo largo de los márgenes del arroyo.
- Para la etapa de cimentación de las viviendas, se deberá prestar especial atención en la franja Nor-Poniente (colindante al Arroyo Calabozo) del fraccionamiento, esto debido a que no se recomienda que los pisos se desplanten sobre el suelo estabilizado y compactado, ya que es un espesor de suelo muy inestable. Todos los pisos deberán estar apoyados sobre los trabes que unen a las cabezas de las pilas de cimentación.

4. ELEMENTOS URBANOS DEL 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 rugosos, 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, 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; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

5. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo al oficio N° 2188/19-DIEC-SEDUE, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2019-dos mil diecinueve, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. **Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.**
 2. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
 3. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
 4. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
 5. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobrepone el Proyecto Urbanístico).
 6. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.
6. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el **Proyecto de Rasantes**, bajo el N° 2189/19-DIEC-SEDUE, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **4,296.02 metros cuadrados**, se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de



1,034.122 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 07-siete individuos como sicomoro, palo blanco, anacua, huizache y retama que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 16-dieciseis árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente adjunto a la presente copia de la factura No. 7876 con acuse de recibido por la Dirección de Ecología de fecha 30-treinta de agosto de 2018-dos mil dieciocho, expedida por expedida por VIVERO TAMEZ de Allende; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios; se anexa copia del recibo con número de folio 3010000053262 por la cantidad de \$1,289.60 (MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 60/100 M.N.) relativo al costo de la mano de obra
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios-aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.





7. **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 151, fracción III, inciso g, fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
8. **URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 150 fracciones I a V y 151 fracciones I al X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.
9. **ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**
En la etapa de PROYECTO EJECUTIVO y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:
- A) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- B) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, en cumplimiento a la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. **AFECTACIONES Y DERECHOS DE PASO:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).
11. **CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:** 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 rugosos, 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, 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.
12. **SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio y de la Dependencia Municipal correspondiente.
13. **CONTROL DE EROSIÓN:** En su momento, al 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, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. 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 terrecerías, 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

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

QUINTO: De acuerdo al Artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos 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.

SEXTO: Que en relación al escrito presentado en fecha 16-dieciséis de mayo de 2018-dos mil dieciocho, descrito en el Considerando VI del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L., autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento **RINCON DE SAN PABLO** a la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**, por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

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

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de 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.

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

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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.

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

DECIMOTERCERO: 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.

DECIMOCUARTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base 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.

DECIMOQUINTO: 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.

DECIMOSEXTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracciones I y II, así como de incumplir con todo aquel lineamiento urbanístico señalado 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 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOSÉPTIMO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VGG/AGG



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Joaquin Margain Wendorf siendo las 11:57 horas del día 03 del mes de Abril del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis Melendez

FIRMA Alexis

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Joaquin Margain W.

FIRMA [Signature]