



Nº de Oficio: 16868/SEDUE/2021
Expediente Nº: F-043/2020
Asunto: Proyecto Ejecutivo

INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. RICARDO MERCADO AGUILAR
APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA
DENOMINADA BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856**
Calle Cerro de las Mitras Nº 2615, Colonia Obispado,
Monterrey, Nuevo León.
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 05-cinco días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-043/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primer de diciembre de 2020-dos mil veinte y al escrito de fecha 01-primer de julio de 2021-dos mil veintiuno, presentados por el C. Arq. Ricardo Mercado Aguilar, Apoderado Legal de la Institución Fiduciaria denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856**; respecto al **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESMERALDAS**; relativo a la superficie total solicitada de **45,654.04 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 3,845.40 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-005**; **2. Lote con superficie de 1,881.45 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-757** (antes 52-007-042); **3. Lote con superficie de 2,528.57 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-042**; **4. Lote con superficie de 37,398.62 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-014**, colindantes al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el 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;

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIII, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4., 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción I, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII a XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo



Handwritten signature in blue ink



Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 241 primer párrafo, 242 fracción VI, 243 fracción V, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 255, 271 fracción V incisos a), b), c), d), e), 272 fracción III, 276 fracción I segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142 y 147 fracciones I al XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. El promovente acredita su **personalidad, así como la propiedad** mediante Escritura Pública N° 61,062-sesenta y un mil sesenta y dos, de fecha 02-dos de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, ante el Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 9495, Volumen: 303, Libro: 379, Sección: Propiedad, de fecha 22-veintidos de octubre de 2019-dos mil diecinueve

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, otorgó las siguientes autorizaciones:

a) En fecha 13-trece de diciembre de 2018-dos mil dieciocho mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-033/2018**, bajo el oficio N° 9066/SEDUE/2018, se informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará COMPOSTELA; relativo a la superficie total solicitada de 45,654.05 metros cuadrados; conformada por los predios identificados bajo los números de expediente catastrales **52-007-005, 52-007-042 y 52-007-014.**

b) En fecha 13-trece de julio de 2020-dos mil veinte mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-040/2019**, bajo el oficio N° 14363/SEDUE/2020, se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la aprobación del Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará LAS ESMERALDAS; relativo a la superficie total solicitada de 45,654.05 metros cuadrados; conformada por los predios identificados bajo los números de expediente catastrales **52-007-005, 52-007-757, 52-007-042 y 52-007-014;** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	45,654.04	metros cuadrados
Área Vial (incluye área de afectación CFE):	14,883.80	metros cuadrados
Área Urbanizable:	30,770.24	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y AyD:	55.55	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	4,486.33	metros cuadrados
Área Vendible Total:	26,228.36	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	25,472.21	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	68	
Área Vendible Comercial y de Servicios:	756.15	metros cuadrados
Número de lotes Comerciales y de Servicios:	01	
Número Total de Lotes:	69	





IV. 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 del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con los números de expedientes catastrales 52-007-005, 52-007-757 (antes 52-007-042), 52-007-042, 52-007-014, con superficie total solicitada de 45,654.05 metros cuadrados, se ubican en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; para la porción colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan; por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.
- 2. DENSIDAD:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. Por lo que los promoventes por conducto de su apoderado legal presentaron dentro del trámite de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, el Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes, autorizado en fecha 13-trece de julio de 2019-dos mil diecinueve, bajo el expediente administrativo N° F-040/2019, plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el perito responsable el Arq. Juan Gerardo Coronado de Leon con Cédula Profesional N° 4392846, de la cual se anexa copia, en donde se determina que la superficie de 45,060.95 metros cuadrados, están dentro del rango de pendientes de 0 al 15.00%, resultando 67.59 viviendas; la superficie de 446.75 metros cuadrados, está dentro del rango del 15.01 al 30.00%, resultando 0.3574 viviendas y la superficie de 146.37 metros cuadrados, está dentro del rango del 30.01 al 45.00%, resultando 0.058 viviendas, siendo la superficie a desarrollar de 4.565404 hectáreas, resultando un total de 68.00 viviendas; por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
- 3. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 210 fracciones I y XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, más en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del



suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente.

Se requiere un área municipal de 4,383.20 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 25,472.21 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,330.27 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (68 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1,496.00 metros cuadrados); más en este caso el 7% del área vendible correspondiente al área de Comercio y Servicios de 756.15 metros cuadrados y cede una superficie total de 4,476.68 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en las numerales 210 fracciones I y XI, 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León.

V. En el presente caso, se está solicitando la aprobación al Proyecto Ejecutivo, con la distribución de área siguiente:

Área Total del Terreno:	45,654.04	metros cuadrados
Área Vial (incluye área de afectación CFE):	14,883.10	metros cuadrados
Área de Transformadores:	10.35	metros cuadrados
Área Urbanizable:	30,760.59	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	55.55	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	4,476.68	metros cuadrados
Área Vendible Total:	26,228.36	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	25,472.21	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	68	
Área Vendible Comercial y de Servicios:	756.15	metros cuadrados
Número de lotes Comerciales y de Servicios:	01	
Número Total de Lotes:	69	

VI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 04-cuatro de junio de 2021-dos mil veintiuno, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó: Preliminares: ya se realizaron los trabajos de desmonte corte y movimiento de tierra; Terracerías en Vialidades: se observa trazadas y definidas las vialidades del fraccionamiento; Drenaje Sanitario: si cuenta con drenaje sanitario a pie de lote; Drenaje Pluvial: se observa un derecho de paso en el A.M.2 y el sistema de drenaje es por gravedad, se marca en el plano y en el reporte fotográfico; Agua Potable: si cuenta con la red de tubería a pie de lote; Red de Gas Natural: si cuenta con la red de tuberías a pie de lote; Pavimentación: se encuentra en etapa de base falta carpeta asfáltica; Guarniciones: si cuenta con guarniciones en todo el perímetro; Red Eléctrica: se observan transformadores y ductos subterráneos a pie de lote; Alumbrado Públicos cuenta con postería en todo el fraccionamiento (luminarias) si se inspecciono su funcionalidad, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se habilitan las áreas municipales; Nomenclatura , Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuenta con las nomenclaturas señalamiento vial y mobiliario urbano; Red de





Telefonía y Televisión por Cable: se observa registros y tubería subterránea a pie de lote; Uso de suelo del Área Colindante: zona de predios campestres y quintas; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): sin construcciones existentes en el predio; Colindancias del predio: al norte noroeste con Campestre Los Cristales, al sur y al este con Quintas Campestres particulares; Sección de Vialidades colindantes al Predio: al sur con Antiguo Camino a Villa de Santiago con una sección de 15 mts; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se observan escurrimientos naturales y/o arroyos dentro del predio; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): se observan algunos árboles de la región que se respetaron en el proyecto e incorporación de césped en áreas municipales; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: si cuenta con banquetas en algunos tramos dañada y no cuenta con circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas; Infraestructura troncal y de servicios básicos: si cuenta con infraestructura troncal y de servicios básicos.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 30100000066357, de fecha 23-veintitres de julio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$416,510.28 (CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS 28/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$520,637.85 (QUINIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 85/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso c) número 1 letras B y C, y número 5, y fracción VIII, por los siguientes conceptos:

- Proyecto Ejecutivo por 26,228,360 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de \$520,324.18 (QUINIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 18/100 M.N.), que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$188,375.40 (CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 40/100 M.N.), (Lotes con superficie de 150.00 metros cuadrados hasta 300.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$321,793.69 (TRESCIENTOS VEINTIUN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 69/100 M.N.), (Lotes con superficie mayores de 300.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$10,155.09 (DIEZ MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS 09/100 M.N) (Otros lotes ubicados en el municipio de Monterrey (Comercial y de Servicios)
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$313.67 (TRESCIENTOS TRECE PESOS 67/100 M.N.)

VIII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las provisiones 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento denominado **LAS ESMERALDAS**.



15950

5/16

ORIGINAL SEDU MONTERREY



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

A C U E R D A

PRIMERO: En los términos anteriores se aprueba el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESMERALDAS**; relativo a la superficie total solicitada de **45,654.04 metros cuadrados**; el cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 3,845.40 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-005**; **2. Lote con superficie de 1,881.45 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-757** (antes 52-007-042); **3. Lote con superficie de 2,528.57 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-042**; **4. Lote con superficie de 37,398.62 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-014**; colindantes al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	45,654.04	metros cuadrados
Área Vial (incluye área de afectación CFE):	14,883.10	metros cuadrados
Área de Transformadores:	10.35	metros cuadrados
Área Urbanizable:	30,760.59	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	55.55	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	4,476.68	metros cuadrados
Área Vendible Total:	26,228.36	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	25,472.21	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	68	
Área Vendible Comercial y de Servicios:	756.15	metros cuadrados
Número de lotes Comerciales y de Servicios:	01	
Número Total de Lotes:	69	

Y en cumplimiento del artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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

TERCERO: El desarrollador (en este caso la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856**); está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **14-catorce meses** a partir de la fecha de





autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 262/B/20, de fecha 29-veintinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 262/B/20, de fecha 29-veintinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno. 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 N° 246/2020, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 21-veintiuno de agosto 2020-dos mil veinte, por un área vendible de 25,472.21 metros cuadrados correspondiente al área habitacional unifamiliar destinada para uso habitacional residencial (68 lotes), más el área vendible de 756.15 metros cuadrados correspondiente al área comercial (01 lote), para el fraccionamiento denominado LAS ESMERALDAS; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Es menester señalar 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, así como la Cláusula Sexta 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 23-veintitres de septiembre de 2020-dos mil veinte, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento LAS ESMERALDAS; 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 N° ESP-034/2020, de fecha 09-nueve de octubre de 2020-dos mil veinte, de 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: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el convenio, de fecha 15-quince de julio de 2020-dos mil veinte; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU/H 099/2021, de fecha 25-veinticinco de junio de 2021-dos mil veintiuno; en el cual se considera Factible, y se informa lo siguiente:

Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos e la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no se hayan sido efectuadas. Deberá seguir y respetar las características y



especificaciones técnicas contenida dentro del Estudio Hidrológico – Hidráulico elaborado por Ing. Ricardo Vázquez Esparza (cédula profesional No. 1886060 con fecha de mayo del 2020), esto con el fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

- De acuerdo al Oficio No. SADM-ING-0845-221 emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., se tiene lo siguiente:

"En relación a su escrito recibido por esta institución con fecha 09 de abril del año en curso, inherente a su solicitud respecto al estatus que conserva la revisión y dictamen de obligaciones inmobiliarias dentro de los proyectos de factibilidad de servicio agua potable y drenaje sanitario para el fraccionamiento LAS ESMERALDAS, localizado en el municipio de Monterrey, Nuevo Leon, me permito informar a Usted lo siguiente:

Que habiendo sido revisados los planos del proyecto de servicios originalmente emitidos con fecha 22 de septiembre del 2020, en lo que compete al proyecto de drenaje sanitario, prevalecía el requerimiento de establecimiento de un derecho de paso en favor de esta Institución, para una sección de tubería de 8" de diámetro ubicada entre manzanas 29 y 39 y la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago, por lo cual con fecha 12 de noviembre de 2020, se le entrego el oficio SADM-ING-1921—2020 y con fecha posterior SADM-ING-0300-21, en virtud de que prevalecía vigente la obligación en comento, sin embargo con fecha 03 de febrero del presente año se emitió la factibilidad de drenaje modificada para este fraccionamiento en cuyo contenido del plano proyecto queda descartada la construcción de la tubería de 8" de diámetro antes referida y con ello la obligación inmobiliaria de constituir el derecho de paso de .00 metros originalmente identificado.

En este orden de ideas, la Gerencia de Tenencia de la Tierra adscrita a esta Dirección, recibió la instrucción para realizar los comunicados de liberación d obligaciones inmobiliarias para los proyectos de agua potable y drenaje sanitario del fraccionamiento Las Esmeraldas, localizado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a las áreas implícitas, lo cual al momento ya ha sido realizado..."

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



- Se presentó oficio firmado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con cedula profesional No. 1886060 con fecha 30 de junio de 2021 y quien funge como asesor en materia de drenaje pluvial en donde se menciona lo siguiente:

"En relación al Estudio Pluvial presentado ante esta Secretaría, informo que se modificó el proyecto de acuerdo a la aprobación de la Modificación del proyecto de Agua y Drenaje, bajo el Oficio No. SADM-ING-0845-2021, cancelándose el derecho de paso ante Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. por lo cual se proyecta manejar el pluvial solo de manera superficial, sin embargo, por convenir a los intereses del propietario se siguen proyectando un derecho de paso para la descarga pluvial superficial (se presenta proyecto del cual soy responsable) para dar un mejor servicio al proyecto denominado "Fraccionamiento Las Esmeraldas" ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago s/n Distrito Los Cristales de este municipio de la ciudad de Monterrey, N.L. e identificado con el número de expediente catastral 52 007 005, 014, 042 y 757 propiedad de Banco Afirme S.A., I.B.M. Grupo Financiero, Fideicomiso No. 78856"

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, 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.

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

- Estudio de Geotécnica elaborado por la empresa CONTROL 2,00, S.A., de fecha 23-veintitres de octubre de 2020, signado por el Ing. Gerardo Elpidio Mata Solís, con Cédula Profesional N° 378586, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 23 de octubre de 2020, mediante la cual manifiesta: *"En atención a su solicitud de presenta una carta responsiva por el Diseño de Estructura de Pavimento y Estudio Geotécnico efectuados por nuestra empresa en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Las Esmeraldas, localizado en Antiguo Camino a Villa de Santiago, Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese diseño (VT-3567-2020), del cual nos responsabilizamos..."*
- Diseño de Estructura de Pavimento, elaborado por la empresa CONTROL 2,00, S.A., de fecha 01 de septiembre de 2020, signado por el Ing. Gerardo Elpidio Mata Solís, con Cédula Profesional N° 378586, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 23 de octubre de 2020, mediante la cual manifiesta: *"En atención a su solicitud de presenta una carta responsiva por el Diseño de Estructura de Pavimento y Estudio Geotécnico efectuados por nuestra empresa en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Las Esmeraldas,*



localizado en Antiguo Camino a Villa de Santiago, Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese diseño (VT-3567-2020), del cual nos responsabilizamos..."

- Certificado N° L.C. 002 Renovación 03, con vigencia: 07 de octubre de 2020 hasta 06 de octubre de 2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a CONTROL 2000, S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 034 Renovación: 03, con vigencia: 2021-MAR-17 al 2024-MAR-16; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Gerardo Elpidio Mata Solís, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 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 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
 - Vialidades Internas (Locales y Colectoras):
 - Carpeta asfáltica con espesor de 4.00 a 5.00 centímetros.
 - Base Hidráulica o base cementada con el 3% de Cemento Portland Ordinaria con espesor de 15.00 y 12.00 centímetros.
 - Sub-Rasante con espesor de 20.00 centímetros.
 - Terreno Natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: 20.00 centímetros.

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 de conformidad con lo dispuesto en los artículos 208 fracción VIII y 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
 - Ing. Joel Iván Valdez Valencia, acompañado del Certificado N° PRC 118, con vigencia: 19/03/2020 al 18/03/2023 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de la Validación del Diseño de Estructura de Pavimento Flexible de las vialidades del fraccionamiento Las Esmeraldas, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual manifiesta lo que sigue: *"...derivado de la revisión del DISEÑO DE ESTRUCTURA DE PAVIMENTO del proyecto "DISEÑO DE LA ESTRUCTURA DE PAVIMENTOS FLEXIBLE PARA EL FRACCIONAMIENTO LAS ESMERALDAS EN AVENIDA ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO, EN MONTERREY, N.L., elaborado por CONTROL 2,000, S.A. DE C.V.....se concluye que este considera todos los criterios que la LEY PARA LA CONSTRUCCION Y*





REHABILITACION DE PAVIMENTOS DEL ESTADO DE NUEVO LEON exige en sus estatutos. Informando, en mi carácter de PROFESIONAL RESPONSABLE CERTIFICADO No. P.R.C. 118, que se llevó a cabo la revisión de este diseño de pavimento, validando que se tomaron en cuenta cada uno de los aspectos para que se cumpla con los requerimientos de calidad según lo establecido en la normatividad vigente...

- *Solo se hace la recomendación de agregar 5cm mas de Base Hidráulica a la Alternativa 1, para pasar de 15 a 20 cm, dando origen a la Alternativa 3 mostrada en páginas anteriores..."*

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, con juntas @3m, perfil tipo pecho paloma con acabado empastado y pulido.

Banquetas: Perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 208 fracción XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 N° SSP/317/2020, de fecha 08-ocho de diciembre de 2020-dos mil veinte; el cual señala lo siguiente: "...Se ha efectuado la revisión al proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento; LAS ESMERALDAS; 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 de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: Deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Infraestructura Vial, según oficio N° DIVYM/FRP/019/XI/2020, con fecha del 17-dieciséis de noviembre 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..."

Pavimentos, Cordones y Banquetas: Presenta proyecto de pavimentos, cordones y banquetas, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Dirección de Servicios Públicos, según oficio N° DST/SSP/27/2021, con fecha del 11-once de enero de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...me permito informar que se efectuó la inspección física del fraccionamiento denominado "FRACCIONAMIENTO LAS ESMERALDAS" ubicado en el municipio de Monterrey, en el cual se observó que cumple con las especificaciones que les fueron solicitadas en el expediente F-040/2019. Por tal motivo CUMPLE SATISFACTORIAMENTE y por nuestra parte no existe inconveniente alguno en continuar los trámites posteriores a cargo de su digna Dirección..."



Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/191/2021, con fecha 09-nueve de junio de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá 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, entre las cuales se encuentran el mantenimiento periódico a la superficie de rodamiento y carpeta asfáltica de las calles de acceso al fraccionamiento.
3. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial, 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.

Casetas de vigilancia: Ubicada dentro del área municipal identificada como "A.M.3"; y deberán cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la inscripción de los planos autorizados al efecto, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, se tendrán por cedidas, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, cuya recepción se verificará una vez que se apruebe la Municipalización del fraccionamiento que nos ocupa, por constituir obra de urbanización; c) En las Casetas de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.**

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.

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 N° IR20-204, con fecha del 30-treinta de julio de 2020-dos mil veinte.

Geología: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G088/2021, de fecha 25-veinticinco de junio de 2021-dos mil veintiuno, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:



- De acuerdo al Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimento firmado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís con No. de Cedula Profesional: 378586 se realizaron 15 sondeos de exploración hasta una profundidad de 2.00m, de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.
El Diseño de Pavimento determina que la estructura de pavimento a construir está compuesta por las siguientes alternativas: carpeta asfáltica: 4.00 a 5.00cm., base hidráulica o base cementada con el 3% de Cemento Portland Ordinario: 15.00 y 12.00cm., subrasante: 20.00cm., terreno natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: 20.0 cm.
- De acuerdo a la revisión del Diseño de la estructura de pavimento firmado por el Ing. José Iván Valdez Valencia con No. de Cedula Profesional: 8291284, se concluye que se podrían utilizar otra alternativa de estructura de pavimento: carpeta asfáltica: 4.00cm, base hidráulica: 20.00cm, subrasante: 20.00cm, terreno natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: 20.00cm. Los resultados mostrados se realizaron considerando los criterios iniciales que utilizo control 2,000, los cuales tomaron en cuenta las especificaciones generales y particulares que exige la Ley para la Construcción y Rehabilitación de pavimentos del Estado de Nuevo León, por lo que se considera este análisis como satisfactorio.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría; mediante oficio N° 1682/21-DIEC/SEDUE, de fecha 15-quince de junio de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, 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:

Considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "LAS ESMERALDAS", condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

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 70-setenta árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. 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. 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 de Ecología 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) Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología 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.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos metros cincuenta centímetros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, 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), cancha polivalente, 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.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riesgo, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de 70-setenta árboles nativos.

2. La plantación de 69-sesenta y nueve árboles nativos, uno por cada lote vendible los cuales deberán estar ya plantados al frente de cada lote vendible, al momento de su entrega; que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. 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 y framboyán.
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 de Ecología de Monterrey.
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.

C U A R T O: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso el C. Arq. Ricardo Mercado Aguilar, apoderado legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856.**; y Arq. Rafael Dávila Torres, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 7148971; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856;** deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 14-catorce meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta



resolución. 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 los artículos 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: 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 y Ecología, 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.

SEXTO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

SEPTIMO: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856;** por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que para dar cumplimiento al Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones respecto del desarrollo que se autoriza.

OCTAVO: Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

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.

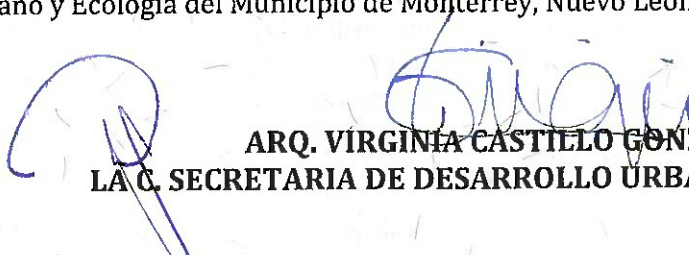

DÉCIMO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad 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.



UNDÉCIMO: 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DUODÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOTERCERO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


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


AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ricardo Mercado Aguilar siendo las 09:03 horas del día 06 del mes de Agosto del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Alexis Arturo Meléndez Rivera</u>	NOMBRE <u>Ricardo Mercado Aguilar</u>
FIRMA <u>Allex</u>	FIRMA 