



INSTRUCTIVO

INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.

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

Dentro del Expediente Administrativo número F-047/2020 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO: El expediente administrativo número F-047/2020, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de diciembre de 2020-dos mil veinte, presentada por el [REDACTED] en su carácter de apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V. esta última en carácter de propietaria, respecto del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, así como Visto bueno de Números Oficiales, 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 3,748.200 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; y

RESULTANDO

PRIMERO. El promovente en fecha 15-quince de diciembre de 2020-dos mil veinte, presentó escrito a través del cual solicita la aprobación del Proyecto Ejecutivo y se otorgue la Autorización de Ventas, así como Visto bueno de Números Oficiales, 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 3,748.200 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; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, misma que integró el expediente administrativo número F-047/2020.

SEGUNDO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, esta Secretaría ha otorgado, entre otras, las siguientes autorizaciones:

- a) 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.
- b) En fecha 27-veintisiete de, marzo de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo F-0034/2018, aprobó el oficio N° 13714/SEDUE/2020, otorgo el Proyecto urbanístico y el Plano de Rasantes, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado RINCON DE SAN PABLO relativo a un predio con superficie de 3,748.20 metros cuadrados que forma parte de una superficie de mayor extensión de 4,296.0207 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-006-246, con la siguiente distribución de área



ELIMINADO: 1.Cédula Profesional, 2. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

N° de Oficio: 25716/SEDUSO/2023

Expediente: F-047/2020

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y  
Números Oficiales.

Polígono Exp. Cat. 51-006-246:	4,296.0207	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA:	547.820	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>3,748.200</b>	<b>metros cuadrados</b>
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	

**TERCERO.** El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente de fecha 15-quince de diciembre de 2020-dos mil veinte, signada por el [REDACTED] en su carácter de apoderado Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria.
2. Copia simple de la escritura pública número 5,797-cinco mil setecientos noventa y siete, de fecha 29-veintinueve de enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a Constitución de una sociedad Anónima de Capital Variable denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**, misma en la cual se designa como Administrador Único al señor [REDACTED] con diversas facultades, entre las cuales cuenta con Poder para Actos de Administración General, Poder para Actos de dominio, entre otros. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, ahora denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil número **158595 \* 1**, en fecha 15-quince de febrero de 2016-dos mil dieciséis; esto a fin de acreditar su personalidad jurídica, así como la existencia y subsistencia legal de su representada.
3. Copia simple de la 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, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble con Reserva de Dominio, en el cual comparece la persona moral denominada Inmobiliaria Da Vinci, S.A. de C.V., como "La parte Vendedora, y la sociedad denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**, como "La parte Compradora", referente al lote de terreno marcado en el plano de subdivisión con el número 5-cinco, catastralmente 246-doscientos cuarenta y seis, con una superficie de 4,296.0207 m2, reserva de dominio que se encuentra instaurada en la **CLAUSULA SEGUNDA** del instrumento citado. Lo anterior quedando 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.
4. Copia del acuerdo y plano del Proyecto Urbanístico y Rasantes del fraccionamiento con los sellos de aprobación, el cual se describe en el **RESULTANDO SEGUNDO**, inciso b) de la presente resolución.
5. 04-cuatro fotografías que reflejan la situación actual del predio.
6. Presenta el Pago de impuesto predial actualizado, mediante copia simple del número de folio 342E-1892 de fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 70) 51-006-246, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial
7. **Cédula Única Catastral** expedida el 23-veintitrés de marzo de 2021-dos mil veintiuno con folio 21C0003716, emitido por la **Dirección de Catastro del Gobierno de Nuevo León**. Especifica la superficie legal con **4,296.02 m2**. El valor catastral total declarado es de **\$9,172,003.00** (NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL TRES PESOS 00/100 M.N.).



8. Original del Certificado de Gravamen del predio identificado con el expediente catastral 70 51-006-246 con superficie de 4,296.0207 m2, expedido en fecha 28-veintiocho de abril del año 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25209359/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**, bajo el número 4779, volumen: 294, libro: 192, Sección: Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 07-siete de junio del 2016-dos mil dieciséis; en el que se reporte Reserva de dominio.

9. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el solicitante presentó escrito de fecha 09-nueve de junio de 2021-dos mil veintiuno, signado por el C. Lic. Javier E. Núñez Garza, apoderado legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Leonardo Da Vinci, S.A. de C.V., lo cual acredita mediante copia simple de la Escritura Pública número 6,543-seis mil quinientos cuarenta y tres, de fecha de 29-veintinueve de junio del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, Notario Público Titular número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, Monterrey; relativo a constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada **Inmobiliaria Leonardo Da Vinci S.A. de C.V., misma en al cual se designa al señor [REDACTED]** como administrador único, con diversas facultades, entre las cuales cuenta con Poder para Actos de Administración General, entre otros. Lo anterior inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, ahora denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 1192, Volumen: 1, Libro: primero, Registro Público de Comercio, Primer Distrito, Monterrey, N.L., de fecha 09-nueve de agosto del 2000-dos mil; manifiesta lo siguiente:

*"...Con objeto de dar cumplimiento al requerimiento que le realiza a la moral, Inmobiliaria Latitud, S.A. de C.V., respecto de presentar la autorización del acreedor del gravamen que reporta el predio identificado con el No. de Expediente Catastral 51-006-246, donde se pretende realizar el desarrollo de un fraccionamiento, denominado Rincón de San Pablo...*

*Mediante la presente, autorizo al [REDACTED] a realizar todos los trámites necesarios, para que se autorice el Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, por ser el de la voz el apoderado de la moral acreedora y titular del gravamen, con el que cuenta la propiedad a desarrollar..."*

10. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes; los cuales se describen en el Acuerdo Octavo de la presente resolución

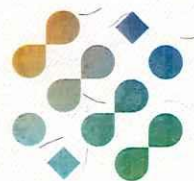
11. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos; los cuales se describen en el Acuerdo Octavo de la presente resolución

12. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorios reconocidos; los cuales se describen en el Acuerdo Octavo de la presente resolución

13. Documento que acredita el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio; los cuales se describen en el Considerando IX de la presente resolución

14. Programa y presupuesto de obra, documentos firmados por el apoderado legal [REDACTED] y el responsable de obra [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones.

15. Presenta copia del oficio SSP/DIMU/1081/2020 ASUNTO: actualización al de proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento; RINCÓN DE SAN PABLO sellado y firmado el 29-veintinueve de octubre de 2020-dosmil veinte por la Secretaría de Servicios Públicos, además de anexas plano sellado y firmado en la misma fecha, así como la "Memoria Técnica Descriptiva Calculo de Caída de Tensión".



ELIMINADO: 1.Cédula Profesional, 2. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

N° de Oficio: 25716/SEDUSO/2023

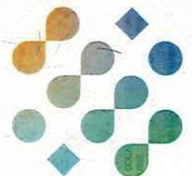
Expediente: F-047/2020

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales.

16. Presenta copia del oficio DIVYM/SA017/VI/2019 ASUNTO: VoBo. Proyecto de Señalamiento "RINCÓN DE SAN PABLO" sellado y firmado el 30-treinta de octubre de 2020-dosmil veinte, además de anexar plano sellado y firmado en la misma fecha.
17. Presenta copia del oficio DPCE-APM-022/2019 emitido, sellado y firmado el 28-veintiocho de octubre del 2020-dosmil veinte por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. emitiendo lineamientos en temas de seguridad al momento de ejecutar la obra y de señalización, todo con referencia con las Normas Oficiales Mexicanas y Leyes Estatales.
18. Presenta copia del plano con Asignación de Numeración por Proyecto Inmobiliario emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León como apoyo técnico el 20-veinte de octubre del 2020-dosmil veinte con número M70 R-51 20|0008961.
19. Presenta Memoria de cálculo de muro de contención "Muro La Lágrima", realizo en fecha de diciembre de 2019-dosmil diecinueve por [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.
20. Presenta Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimento para vialidad de futuro fraccionamiento Rincón de San Pablo, Calle San Pablo, realizado en fecha de 15-quince de junio de 2022-dosmil veintidós por PUMASA y LAYEN Laboratorio y Ensaye S.A. de C.V. siendo responsable el [REDACTED] con No. Certificado PRC-023 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León y con cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.
21. Presenta Análisis Hidrológico e Hidráulico para proyecto Fraccionamiento ubicado en calle La Lágrima Municipio de Monterrey, N.L., realizado en fecha de septiembre de 2022-dosmil veintidós por Asesoría y Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Aplicada siendo responsable el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.
22. Presenta Reporte definitivo del estudio de mecánica de suelos efectuado para la construcción de un fraccionamiento, a ubicarse en camino a La Lágrima, Lote 039, manzana 006, expediente catastral 51-006-246, Rancho La Lágrima en el Municipio de Monterrey, N.L., realizado en fecha de junio del 2022-dosmil veintidós por LCS Laboratorio de Concreto y Suelos siendo responsable el [REDACTED] con No. Certificado PRC-144 emitida por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León y número de cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.
23. Presenta Análisis de Riesgos geológicos para un proyecto de Fraccionamiento Rincón de San Pablo, Ubicado en la calle Lágrima, Municipio de Monterrey N.L., México, realizado en fecha de Septiembre del 2022-dosmil veintidós por IGAC Ingeniería en Geotécnica siendo responsable el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.
24. Presenta ANEXO al Análisis de Riesgos geológicos para un proyecto de Fraccionamiento Rincón de San Pablo, Ubicado en la calle Lágrima, Municipio de Monterrey N.L., México, realizado en fecha de Noviembre del 2022-dosmil veintidós por IGAC Ingeniería en Geotécnica siendo responsable el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.



25. Presenta **Estudio Hidrológico, Modelación Hidráulica del Arroyo El Calabozo y propuesta del Tanque de Retención para un predio para el desarrollo del fraccionamiento "Rincón de San Pablo"** realizado en fecha de Octubre del 2022-dosmil veintidós por Proyectos Urbanísticos y Asesorías siendo responsable el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.
26. Presenta **Adendum al Estudio Hidrológico, Modelación Hidráulica del Arroyo El Calabozo y propuesta del Tanque de Retención para un predio para el desarrollo del fraccionamiento "Rincón de San Pablo"** realizado en fecha de Diciembre del 2022-dosmil veintidós por Proyectos Urbanísticos y Asesorías siendo responsable el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.
27. Presenta **programa y presupuesto de obra** actualizados y firmado el 26-veintiséis de enero de 2023-dosmil veintitrés por el apoderado legal [REDACTED] así como él el responsable de obra [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional. Dichas obras tienen un costo de \$3,226,198.02 (TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS 02/00 M.N.), donde a este importe se le adiciona el 20% veinte por ciento, lo que equivale a la cantidad de \$645,239.60 (SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 60/100 M.N.), en relación con el artículo 230, fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por consiguiente deberá ser un importe mínimo de \$3,871,437.63 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 63/100 M.N.), que deberá presentarse como fianza.
28. Presenta **Copia de la Revisión de la Delimitación de la Zona Federal** con número de folio **B00.811.0304(19)** en fecha **04-cuatro de marzo de 2019-dosmil diecinueve** acompañado de una copia en doble carta del plano donde se indica la delimitación. Ambos están certificados por el Acta Número **054/3,995/2022 y 054/3,996/2022 LEVANTADA FUERA DE PROTOCOLO.**
29. Presenta **Memoria de cálculo estructural de una barda tipo perimetral**, realizado en fecha de Mayo del 2018-dosmil dieciocho por GeyCo Geohidrología, Hidrología, Hidráulica, Cálculo Estructural y Apoyo Topográfico siendo responsable el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.
30. Presenta **Póliza de Garantía** expedida por SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., expedida en fecha 21-veintiuno de julio de 2023-dosmil veintitrés con número de fianza [REDACTED] número de documento [REDACTED] con número de Línea de Validación [REDACTED] a favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de \$ **3,871,437.63 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 63/100 M.N.)**, relativas a la finalización de obras faltantes solicitadas en el **Oficio de Fianza** con N° 23287/SEDUSO/2023 emitido el 15-quinque de junio de 2023-dosmil veintitrés por esta misma secretaría
31. Presenta **copias de los planos de Obra Civil, Plano General, Red Eléctrica de Baja y Media Tensión**, con fecha de aprobación del 22-veintidós de octubre de 2020-dos mil veinte, siendo el perito responsable el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones.
32. Presenta del **Convenio de Aportación en Obra Específica No. ESP-047/2020** celebrado el 30-treinta de noviembre de 2020-dos mil veinte para obras de infraestructura que celebran por parte de **Comisión Federal de electricidad (CFE)**, representado por el superintendente [REDACTED] quien en el contrato se denominado "el



ELIMINADO: 1.Cédula Profesional, 2. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

N° de Oficio: 25716/SEDUSO/2023  
Expediente: F-047/2020

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y  
Números Oficiales.

suministrador"); y por la otra parte, la persona moral **Inmobiliaria Latitud S.A. de C.V.** (quien en el contrato se denomina "el solicitante"), es representada legalmente por el C [REDACTED]

Así mismo, presenta copia simple del **Oficio No. 4527/2020** el cual contiene el **Presupuesto de cargos por obra(s) específica(s) y de ampliación** por parte de **CFE DISTRIBUCIÓN** de la División Golfo Norte, Zona Poniente con fecha de 22-veintidós de octubre de 2020-dos mil veinte.

Presenta copia simple de la **Ficha de depósito no.2** para la **aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros** por parte de **CFE DISTRIBUCIÓN** de la División Golfo Norte, Zona Poniente con fecha de 23-veintitrés de octubre de 2022-dosmil veinte, teniendo como n° de convenio **2358** y número de referencia [REDACTED] con solicitud **00003132**, oficio **4527/2020**, solicitante **INMOBILIARIA LATITUD SA DE CV**, con recna umite de pago el **23-veintitrés de diciembre de 2020-dosmil veinte**, con un total de **\$90,141.84 (NOVENTA MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS 84/100 M.N.)**, misma en la cual, se cuenta con sello electrónico en transacción bancaria de **Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo financiero Banorte** el 11-once de noviembre del 2020-dosmil veinte, referenci: [REDACTED] folio electrónico **00470316882140002358**.

Presenta copia de la **Factura** para aportación para la ejecución de obras y pago para ampliación de obra por el emisor. Dicha factura fue emitida por un total de **\$90,141.84 (NOVENTA MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS 84/100 M.N.)**, realizado en **transacción bancaria en Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo financiero Banorte** el 11-once de noviembre del 2020-dosmil veinte, referencia [REDACTED] folio electrónico **00470316882140002358**.

33. Presenta del **convenio No. 304/2020** celebrado el 23-veintitrés de octubre de 2020-dos mil veinte para obras de infraestructura que celebran por parte de **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.** (quien en el contrato se denomina "S.A.D.M."), representado por el director general [REDACTED] y por la otra parte, la persona moral **Inmobiliaria Latitud S.A. de C.V.** (quien en el contrato se denomina "el usuario"), es representada legalmente por el [REDACTED]

Así mismo, presenta **copias de los planos del Proyecto de Agua Potable y de Drenaje Sanitario**, realizado por Agua y Drenaje de Monterrey con el número 312/20, número de proyecto SAP IRS-19054/11, y sellado el 09-nueve de noviembre de 2020-dosmil veinte

Además, de copia simple de recibo oficial con número de folio 29775702 de fecha 17-diecisiete de noviembre de 2020-dos mil veinte, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario.

34. Presenta los siguientes juegos de planos:

**7-siete juegos de planos del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas (1/1)**  
**7 juegos de planos de los Números Oficiales (1/1)**  
**2 juegos de planos de Habilitación de Áreas Municipales (1/1)**  
**2 juegos de planos de Pavimentos, cordones y banquetas (1/1)**  
**2 juegos de planos de pluviales (1/1)**

**Todos firmados por el apoderado legal [REDACTED] y el responsable de obra [REDACTED] on cédula profesional [REDACTED] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional**

35. Copia de la factibilidad de servicio de transporte emitida por la 'Agencia de Transporte y Vialidad' el 30-treinta de mayo de 2017-dos mil diecisiete, con folio DIPV/0822/2017, la cual manifiesta lo siguiente:



"Por lo consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, se determina que es positiva la factibilidad a los servicios de transporte público, previo a la conclusión de las obras de urbanización (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional denominado fraccionamiento "Rincón de San Pablo".

- 36. Presenta Comentarios sobre las Situaciones de Riesgo al Interior del Futuro "Fraccionamiento Rincón de San Pablo" y Alternativas De solución realizado en fecha de marzo del 2023-dos mil veintitrés por Proyectos Urbanísticos y Asesorías siendo responsable el [redacted] con número de cédula profesional [redacted] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional

TERCERO. Que según inspección física de fecha 19-diecinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento RINCON DE SAN PABLO, presenta el 90.00% de avances de preliminares, 50.00% en avances de terracerías. Los demás conceptos no habían iniciado. También, se observó lo siguiente, Observaciones: Se realiza la visita de inspección a fin de verificar el estado actual del fraccionamiento; Preliminares: Ya se realizaron movimientos y cortes de tierra así como trazos del proyecto; Terracerías en vialidades: Se observa prolongación calle San Pablo; Drenaje sanitario: no cuenta con drenaje sanitario; Drenaje pluvial: no cuenta con drenaje pluvial; Agua potable: no cuenta con la red; Red de Gas Natural: no cuenta con la red eléctrica y gas natural; Pavimentación: aún no cuentan con pavimentación; Guarniciones: se observan guarniciones incompletos; Red eléctrica: no cuenta con la red eléctrica; Alumbrado público: no cuenta con alumbrado público; Habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal: aún no se habilitan las áreas municipales; Nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano: no cuentan con la infraestructura; Red de telefonía y televisión por cable: no cuentan con la red; Uso de suelo del área colindante: al norte Río La Silla, al sur con residencial San Pablo, al este propiedad privada y al oeste Río La Silla; Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): ocupación de lotes casa habitación. Colindancias del predio: al norte Río La Silla, al sur con residencial San Pablo, al este propiedad privada y al oeste Río La Silla; Sección de vialidad colindantes al predio: al sureste calle San Pablo y al este con la calle Camino a la Lágrima; Esguimientos naturales y/o arroyos: Al norte, noroeste y oeste se observa el Río La Silla; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): Se han realizado movimientos de tierra y desmontes. Se observan árboles nativos de la región; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aún no se observan rampas y si las banquetas en algunas áreas del proyecto; Infraestructura troncal y de servicios básicos: no cuentan con la infraestructura.

Avance de obras

Concepto	9 % avance
Preliminares	90
Terracerías	50
Infraestructura troncal y de Servicios Básicos	0
Drenaje Sanitario	0
Agua Potable e Hidrantes	0
Pavimentos	0
Red de Gas Natural	0
Guarniciones	0
Banquetas	0
Drenaje Pluvial	0
Red Energía Eléctrica	0
Obras y Previsiones para Acceso y Circulación para Personas con Capacidades Diferentes y Bicicletas en Vía Pública	0
Habilitación, Equipamiento y Arbolado de Área Municipal	0
Nomenclatura y Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano	0
Alumbrado Público	0
Redes de Telefonía y Televisión por Cable	0



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 y de Desarrollo Urbano de Nuevo León, toda vez que se presenta 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 Sostenible de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7, 8, 9 inciso b) fracción II, 12 fracción XIX, XXI y XXXI, 13, 124, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al VII, IX y X, 218 fracciones V y VI, 219 fracción III y IV, 228 fracciones I a la XVI, 229, 230 fracciones I al X, 231 fracciones I y II, 232, 240 fracción II, 241 fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 91, 94 y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I a XVIII y 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XVII, XVIII y L, 101 fracciones IV, VIII, XII y XIV, 102 fracción II, VIII, X y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León
- III. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en los artículos 228, fracciones I a XVI y 230, fracciones I a X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 147, fracciones I al XVIII y 148, fracciones I al XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- IV. De conformidad con las autorizaciones descritas en el RESULTANDO SEGUNDO del presente documento, 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. BOO.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 **394.017 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 2,317.747 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 394.102 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.

V. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 230 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, el promovente presentó copia simple del recibo con número de folio **29775702**, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León de fecha 17 de noviembre del 2020, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 2319.44 m2, por la cantidad de \$11,145.91 pesos.

VI. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y se otorgue Autorización de Ventas del fraccionamiento de que se trata, con la distribución de área siguiente:

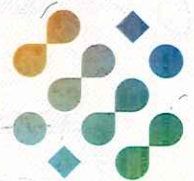
ANÁLISIS DEL PROYECTO EJECUTIVO, AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS Y NÚMEROS OFICIALES.

Que, de acuerdo al **Plano Urbanístico y Plano de Rasantes** aprobado mediante el expediente administrativo **F-034/2018**, el proyecto presentaba un área total vendible de **2,319.447 metros cuadrados**, siendo el área municipal mínima requerida correspondiente al 17% de la superficie vendible total del fraccionamiento equivalente a 394.305 metros cuadrados, proponiendo el solicitante en su proyecto el área municipal de **394.631 metros cuadrados** (equivalente al 17.01% del área total vendible).

Polígono Exp. Cat. 51-006-246:	4,296.0207	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA:	547.820	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>3,748.200</b>	<b>metros cuadrados</b>
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	

Así mismo, para este **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas** con expediente administrativo **F-047/2020**, se presenta un área cedida a **Comisión Federal de electricidad (CFE)**, de 2.230 metros cuadrados debido a lo solicitado por la dependencia en el **Convenio de Aportación en Obra Específica No. ESP-047/2020** y en el plano "Eléctrico General" de Aprobación de Proyecto por CFE de fecha 30-treinta de noviembre de 2020-dos mil veinte, afectando así los metros cuadrados del área total vendible y las áreas municipales aprobados en el proyecto urbanístico.

Por lo anterior, el **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas** con expediente administrativo **F-047/2020**, presenta un área total vendible de **2,317.747 metros cuadrados**, siendo el área municipal mínima requerida correspondiente al 17% de la superficie vendible total del fraccionamiento tipo Urbanización Inmediata equivalente a 394.017 metros cuadrados, por lo que el solicitante propone en su proyecto el área municipal de **394.102 metros cuadrados**, (equivalente al 17.003 %), y de los cuales se desglosa de la forma siguiente:



Polígono Exp. Cat. 51-006-246:	4,296.0207	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA:	547.820	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>3,748.200</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	1,034.122	metros cuadrados
Área de Transformador CFE:	2.230	metros cuadrados
Área a Urbanizar:	2,714.078	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	394.102	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	2,317.747	metros cuadrados
No. De Lotes Habitacional (Unifamiliar):	16.00	

Ante esto, se realiza una comparativa del **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas** con expediente administrativo **F-047/2020** con el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** con expediente administrativo **F-034/2018**, en donde se refleja la diferencia de metros cuadrados en los conceptos de Área Municipal Proyecto y en Área Vendible Habitacional debido al Área de Transformador CFE, y de los cuales se desglosa de la forma siguiente:

	Anterior (F-034/2018)	Actual (F-047/2020)	Diferencia	
Polígono Exp. Cat. 51-006-246:	4,296.0207	4,296.0207	0.0000	metros cuadrados
Área Delimitación CONAGUA:	547.820	547.820	0.000	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>3,748.200</b>	<b>3,748.200</b>	<b>0.000</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	1,034.122	1,034.122	0.000	metros cuadrados
Área de Transformador CFE:	-	2.230	2.230	metros cuadrados
Área a Urbanizar:	2,714.078	2,714.078	0.000	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	394.631	394.102	- 0.530	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	2,319.447	2,317.747	- 1.700	metros cuadrados
No. De Lotes Habitacional (Unifamiliar):	16.00	16.00	0	

Tomando en cuenta esto y revisando el **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas** con expediente administrativo **F-047/2020**, este sigue siendo el mismo **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** con expediente administrativo **F-034/2018** autorizado en fecha 27-veintisiete de marzo de 2020-dos mil veinte, mediante oficio N° **13714/SEDUE/2020**.

- VII. Que según inspección física de fecha 19-diecinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **RINCON DE SAN PABLO**, presenta 9% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente, se dictaminó un costo por obra pendiente de **\$3,226,198.02 (TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS 02/00 M.N.)**; además en cumplimiento con los artículos 230 fracción V y 231 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%, lo que equivale a la cantidad de **\$645,239.60 (SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 60/100 M.N.)**; resultando un monto total de **\$3,871,437.63 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 63/100 M.N.)**, notificado en fecha 07-



siete de julio del año 2023-dos mil veintitrés, a la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. de C.V.**, bajo el oficio N° 23287/SEDUSO/2023, de fecha 15-quince de junio del 2023-dos mil veintitrés, por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de julio del 2023-dos mil veintitrés, el promovente exhibe póliza de fianza [REDACTED] número de documento [REDACTED] con número de Línea de Validación [REDACTED] expedida en fecha 21-veintiuno de julio del 2023-dos mil veintitrés, por **SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A.**, a favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$3,871,437.63 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 63/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, Nuevo León y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

- VIII. La persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. de C.V.**, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.
- IX. Que al presente expediente se acompañan copias del recibo oficial con Folio N° 317000031926, de fecha 18-dieciocho de octubre del año 2023-dos mil veintitrés expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$60,015.60 (SESENTA MIL QUINCE PESOS 60/100 M.N.)** correspondientes 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 letra C e inciso d), y fracción VIII, 55 inciso a), por los siguientes conceptos:
- Por Expedición de Diversas Constancias y Certificación (Rasantes, Números Oficiales y Municip.), la cantidad de **\$363.09 (trescientos sesenta y tres pesos 09/100 M.N.)**
  - Proyecto Ejecutivo por **2,317.747 metros cuadrados de área vendible**, la cantidad de **\$39,284.44 (TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 44/100 M.N.)** que resulta de la suma de los siguientes conceptos: **\$26,272.21 (VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 21/100 M.N.)**; (Lotes con superficie hasta 150.00 metros cuadrados) mas **\$13,012.23 (TRECE MIL DOCE PESOS 23/100 M.N.)** (Lotes con superficie de más de 150.00 metros cuadrados hasta 300.00 metros cuadrados.)
  - Autorización de Ventas, la cantidad de **\$17,065.23 (DIECISIETE MIL SESENTA Y CINCO PESOS 23/100 M.N.)**
  - Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de **\$3,302.84 (TRES MIL TRESCIENTOS DOS PESOS 84/100 M.N.)** que resulta de la suma de los siguientes conceptos: **\$2,209.81 (DOS MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS 81/100 M.N.)**, (Lotes con superficie menor de 150.00 metros cuadrados), más la cantidad de **\$1,093.03 (MIL NOVENTA Y TRES PESOS 03/100 M.N.)** (Lotes con superficie entre 150.00 metros cuadrados y 250.00 metros cuadrados).
- X. La persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.** por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- XI. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y



elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del 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, así como **la Autorización de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **RINCON DE SAN PABLO**, además, de la **Asignación de Número oficial**

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

#### A C U E R D A:

**PRIMERO:** En los términos anteriores se aprueba a la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. de C.V.**, por conducto de su apoderado legal, el **Proyecto Ejecutivo** para un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RINCÓN DE SAN PABLO** relativo a la superficie **3,748.200 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 Lágrima y al norte del Fraccionamiento San Pablo Residencial, 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
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>3.748.200</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	1,034.122	metros cuadrados
Área Transformador CFE:	2.230	metros cuadrados
Área a Urbanizar:	2,714.078	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	394.102	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	2,317.747	metros cuadrados
No. De Lotes Habitacional (Unifamiliar):	16.00	

La persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**, en su carácter de propietaria, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículos 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **deberá inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, una copia del acuerdo que autorice el proyecto ejecutivo y ventas del fraccionamiento denominado **RINCON DE SAN PABLO**, acto con el cual se tendrán por garantizadas las obligaciones generados con motivo de la citada autorización, entre otras, la obligación de ejecutar las obras de urbanización anteriormente referidas, debiendo de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

**SEGUNDO:** Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**, en su carácter de propietaria y el Ing. José Arturo Gómez Cepeda, Perito Responsable con Cédula Profesional número 8427023; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**; está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica 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 además, deberán de concluir las obras de urbanización indicadas **ACUERDO OCTAVO**, del presente documento, así como las establecidas en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en un **plazo no mayor a 24-veinticuatro meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, **previo** a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo



a lo señalado en el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TERCERO: En razón a que la persona moral denominada INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V., también están solicitando la autorización de ventas, en forma conjunta con la autorización del Proyecto Ejecutivo, lo cual es permitido por el artículo 240, fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y ésta Ley, en su artículo 231, dispone que para poderse autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes o superficies previstas para su venta, se requiere cumplir con la presentación de la propuesta de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador. Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado RINCÓN DE SAN PABLO; consistente en la póliza de Fianza número de fianza [REDACTED] número de documento [REDACTED] con número de Línea de Validación [REDACTED] expedida en fecha 21-veintiuno de julio de 2023-dosmil veintitrés, por SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., a favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de \$3,871,437.63 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 63/100 M.N.); la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de conformidad con lo dispuesto por los artículos 151, fracción V, 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

CUARTO: La persona moral denominada INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V., por conducto de su Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que al efecto se aprueba.

QUINTO: En los términos anteriores y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento, la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a la persona moral denominada INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal, la Autorización de las Ventas de los lotes del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará RINCON DE SAN PABLO; relativo a la superficie de 3,748.200 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; 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 Transformador CFE:	2.230	metros cuadrados
Área a Urbanizar:	2,714.078	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	394.102	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	2,317.747	metros cuadrados
No. De Lotes Habitacional (Unifamiliar):	16.00	

SEXTO: La persona moral denominada INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V., deberá de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá dar aviso a la Dirección de Catastro e inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, una copia del acuerdo que autorice las Ventas de los lotes resultantes del fraccionamiento denominado RINCON DE SAN PABLO, así como del plano de Ventas, acto con el cual se



ELIMINADO: 1. Cédula Profesional, 2. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Nº de Oficio: 25716/SEDUSO/2023

Expediente: F-047/2020

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y  
Números Oficiales.

tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, debiendo de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

**SÉPTIMO:** Se ASIGNAN los Números Oficiales para los lotes, conforme se señala en el plano que obra en el expediente y que forma parte integral de la presente resolución.

**OCTAVO:** En términos de los artículos 151, fracciones III, IV, V, 231 y 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el desarrollador (en este caso la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**); como sujeto obligado principal deberá de ejecutar, construir y habilitar conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes, así como mantener en buen estado y conservación correspondientes, las siguientes obras de urbanización:

#### **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° 312/20, de fecha 09-nueve de noviembre de 2020-dos mil veinte.

**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° 312/20, de fecha 09-nueve de noviembre de 2020-dos mil veinte. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 304/2020, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 23-veintitres de octubre de 2020-dos mil veinte, por un área vendible de 2,319.44 metros cuadrados correspondiente al área habitacional unifamiliar destinada para uso habitacional residencial (16 lotes); 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 22-veintidós de octubre de 2020-dos mil veinte, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento RINCON DE SAN PABLO; 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-047/2020, de fecha 30-treinta de noviembre 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.

#### **INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL**

**Hidrología - Hidráulica / Drenaje Pluvial:** De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU/H 017/21, de fecha 18-dieciocho de febrero de 2021-dos mil veintiuno; en el cual se considera Factible, y se informa lo siguiente:

- Continúan vigentes as 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 [REDACTED] [cedula profesional No.



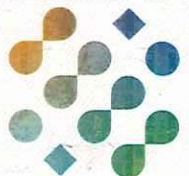
esto a fin de no ocasiona daños al entorno que lo rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

- 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 de 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 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.

**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 Geotécnico y Diseño de la Estructura del Pavimento, elaborado por la empresa LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., de fecha octubre de 2020, signado por el [redacted] con Cédula Profesional N [redacted] del cual presenta Carta Responsiva de 15-quinque de junio de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual manifiesta: "Presentamos a usted los resultados del Estudio Geotécnico y Diseño de la Estructura del Pavimento para la pavimentación de Vialidad del Futuro Fraccionamiento "RINCON DE SAN PABLO (CALLE SAN PABLO)"..., le informo que garantizamos que los resultados fueron obtenidos de acuerdo a los métodos y procedimientos establecidos en las Normas, especificaciones vigentes y la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo Leon.
- Certificado N° PRC 023, con vigencia: 2018/03/16 al 2021/03/16; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Jose Alberto Olivares Maldonado, 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 1 y 10 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:



ELIMINADO: 1. Cédula Profesional, 2. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Nº de Oficio: 25716/SEDUSO/2023

Expediente: F-047/2020

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales.

➤ **Vialidades Internas (Locales y Colectoras):**

- Carpeta asfáltica con espesor de 4.00 centímetros.
- Base estabilizada con cemento tipo CPO de 15.00 centímetros.
- Terracería de 30.00 centímetros.

• Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente, anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción III Inciso g), Fracción VII y Artículo 228 Fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

• Carta de Validación al diseño de pavimentos: elaborado y signado por Ing. Javier Gutierrez Cisneros en fecha el 07-siete de julio de 2022-dosmil veintidós adjuntando su certificado PRC-013 renovación-03, mediante cual manifiesta: "Por este conducto hago de su conocimiento que he revisado el estudio geotécnico y diseño estructural de pavimento para la pavimentación de la vialidad del futuro fraccionamiento "Rincón de San Pablo (calle San Pablo)", elaborado por el profesional responsable certificado, encargado del diseño, [REDACTED] M., PRC-023, y lo he encontrado de acuerdo a la normatividad y a lo indicado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León por lo que valido el estudio materia en cuestión, para que se lleve a cabo y se ejecute según lo indicado en el mismo."

**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:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción II último párrafo y fracción III inciso f) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del 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/DIMU/1081/2020, de fecha 29-veintinueve de octubre de 2020-dos mil veinte; el cual señala lo siguiente: "...Se ha efectuado la actualización al proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento; RINCON DE SAN PABLO; ubicado en la zona poniente 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 entonces denominada Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° DIVYM/SA017/VI/2019, de fecha del 30-treinta de octubre de 2020-dos mil veinte; el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."

**Vialidad:** De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/352/2021, con fecha 17-diecisiete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

Conforme al escrito presentado por el promovente, en donde manifiesta que "el acceso a la calle Priv. San Pablo del Fraccionamiento Rincón de San Pablo con Expediente Administrativo F-047/20 quedo liberado de cualquier obstáculo para acceder al mismo" anexando fotografías del acceso al predio, al respecto le informo que se considera necesario constatar lo anterior a través de una inspección al lugar en donde se redacta un acta circunstanciada por algún inspector de esta Secretaria, para





determinar si ya se está cumpliendo con lo indicado en el Oficio No. DPTDU/V/366/2018 de fecha 02 de agosto del 2018, y que dice lo siguiente:

*"1.- De acuerdo a recorrido de inspección a la zona colindante, se pudo observar que la accesibilidad al desarrollo es a través de 2 vialidades: camino a la Lagrima, ubicada al nor oriente del predio, y Privada San Pablo, ubicada al sur poniente.*

*El camino a la Lagrima, actualmente no cuenta con las condiciones necesarios para el tránsito de vehículos, por lo que su accesibilidad tendría que ser a través de la calle Privada San Pablo....*

*Por lo tanto, será necesario que el desarrollador aclare lo anterior, debiendo acreditar el acceso al desarrollo a través de una vía pública que se encuentre libre a la circulación vial y peatonal."*

Así mismo, seguirán vigentes las siguientes obligaciones:

- Deberá coordinarse con la Secretaria de Infraestructura Vial, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- 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 de la zona.
- Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas la 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, Estado de Nuevo León

Es menester señalar en cuanto a la obligación establecida dentro de la autorización otorgada dentro del expediente administrativo **F-034/2018** de fecha 27-veintisiete de marzo de 2020-dos mil veinte, bajo el oficio 13714/SEDUE/2020 relativo a al Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes, de acuerdo a lo indicado en el Oficio No. DPTDU/V/366/2018 de fecha 02 de agosto del 2018, y que dice lo siguiente: *"1.- De acuerdo a recorrido de inspección a la zona colindante, se pudo observar que la accesibilidad al desarrollo es a través de 2 vialidades: camino a la Lagrima, ubicada al nor oriente del predio, y Privada San Pablo, ubicada al sur poniente. El camino a la Lagrima, actualmente no cuenta con las condiciones necesarios para el tránsito de vehículos, por lo que su accesibilidad tendría que ser a través de la calle Privada San Pablo....Por lo tanto, será necesario que el desarrollador aclare lo anterior, debiendo acreditar el acceso al desarrollo a través de una vía pública que se encuentre libre a la circulación vial y peatonal."* Por lo que el promovente presento escrito de fecha 09-nueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno el cual dice lo siguiente: *"Por medio de la presente manifiesto que el acceso a la calle Priv. San Pablo del Fraccionamiento Rincón de San Pablo con expediente administrativo F-047/2020 quedó liberado de cualquier obstáculo para acceder al mismo..."* y en fecha 20-veinte de septiembre de 2021-dos mil veintiuno según inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, detectó que cuenta con una estructura metálica la cual no obstruye el paso a vehículos así como peatones. Por lo tanto, se puede indicar que ya se está cumpliendo que la vía está libre y sin obstrucciones.

**Control de Erosión:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, 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 terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.



ELIMINADO: 1. Cédula Profesional, 2. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Nº de Oficio: 25716/SEDUSO/2023

Expediente: F-047/2020

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales.

**CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, deberá cumplir los numerales 7, 7.1 al 7.22, 7.28 al 7.32, 8.1 al 8.20, 10.1 al 10.7, 11.4 al 11.16, 12.1 y 12.2 de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-EM-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

**Bomberos:** Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención de riesgos contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio Nº **IR20-308**, con fecha del 28-veintiocho de octubre 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 Nº **DPTDU/G046/2021**, de fecha 03-tres de mayo 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 [REDACTED] con No. de Cédula Profesional [REDACTED] se realizaron dos sondeos de exploración hasta una profundidad de 1.00m de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.
- El Diseño de Pavimento Flexible determina que la estructura de pavimento a construir está compuesta por: carpeta asfáltica: 4.00cm, base estabilizada con cemento tipo CPO: 15.00cm. y terracería: 20.0 cm
- De acuerdo a la Memoria de Cálculo para el muro de contención firmado por el [REDACTED] con No. de Cédula Profesional [REDACTED] se encontró lo siguiente: el Muro de Contención consta de una pantalla de concreto reforzado de sección variable de 40cm en su base a 20cm en el Nivel Tope de Colado, soportado sobre una zapata corrida de 60cm de espesor apoyada sobre pilas con una separación de 240cm. El muro soporta las cargas de presión activa generadas por el terreno natural, el cual deberá sufrir alteraciones puesto que el muro contemple un corte en el talud actual del arroyo. La altura máxima del muro es de 350cm y le sigue un muro de block relleno de 210cm por encima del Nivel Tope de Colado. Las pilas son de 60cm y deberán tener una profundidad mínima de 400cm, de acuerdo con el estudio de mecánica de suelos.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la entonces denominada Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría; mediante oficio Nº **0227/21-DIEC/SEDUE**, de fecha 29-veintinueve de enero 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 "RINCON DE SAN PABLO", 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 06-seis 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 aspersión 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-dos metros 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 riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **06-seis árboles nativos.**

2. **La plantación de 16-dieciséis árboles nativos, uno por cada lote vendible 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. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.**
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.

Así mismo, prevalecen las medidas de remediación y mitigación del resolutive **AUTORIZACIÓN CONDICIONADA EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL** con número **CACI: 1T0180000143**, número de oficio **1709/SPMARN-IA/17**, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León -ahora Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Nuevo León- en fecha 28-veintiocho de agosto de 2017-dos mil diecisiete.

**AGUA Y DRENAJE:** Es menester señalar que del Convenio de aportación para obras de infraestructura, 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.

**OBRAS COMPLEMENTARIAS:** En su momento, el desarrollador deberá solicitar las licencias de construcción correspondientes ante esta Secretaría que a tal efecto establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, para cumplir con la ejecución de las obras complementarias que está **obligado a construir**. Además, deberá dar por enterados de estas obras a los compradores al momento de realizar la compra-venta de los lotes. Estas obras complementarias a ejecutar son las siguientes;



ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

N° de Oficio: 25716/SEDUSO/2023

Expediente: F-047/2020

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y  
Números Oficiales.

▪ **Muro de contención:** calculado y diseñado por el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] en la memoria de cálculo "Muro La Lágrima" elaborado en diciembre del 2019-dos mil diecinueve, se establecen las siguientes especificaciones: "(pg. 03)...el muro de contención consta de una pantalla de concreto reforzado de sección variable de 40 cm en su base a 20 cm en el Nivel Tope de Colado, soportado sobre una zapata corrida de 60 cm de espesor apoyada sobre pilas con una separación de 240 cm. El muro soporta las cargas de presión activa generadas sobre el terreno natural, el cual deberá sufrir alteraciones puesto que el muro contempla un corte en el talud actual del arroyo. La altura máxima del muro es de 350 cm. Y le sigue un muro de block de relleno de 210 cm. Por encima del Nivel Tope de Colado, Las pilas son de 60 cm. Y deberán tener una profundidad mínima de 400 cm., de acuerdo con el estudio de mecánica de suelos".

▪ **Obras de Mitigación:**

1. Que a partir del oficio 19740/SEDUSO/2022 de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2022-dos mil veintidós solicitando la opinión técnica y medidas de mitigación resultado de un análisis técnico por parte del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León;
2. que la respuesta de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León con número de oficio No. 276/SSOTEP/2022 de fecha de 27-veintisiete de octubre del 2022-dos mil veintidós solicita complementar estudios;
3. que se complementaron los estudios y se anexaron en el oficio No. 20464/SEDUSO/2022 con fecha de 08-ocho de noviembre del 2022-dos mil veintidós dirigido a la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de Gobierno del Estado de Nuevo León;
4. que la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de Gobierno del Estado de Nuevo León con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico precisa las recomendaciones, solicitudes de documentos y obligaciones en el oficio No. 332/SSOTEP/2022 con fecha de 08-ocho de diciembre del 2022-dos mil veintidós;
5. que se solicita al promovente documentación en el oficio 20911/SEDUSO/2022 con fecha de 12-doce de diciembre del 2022-dos mil veintidós para cumplir lo solicitado por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de Gobierno del Estado de Nuevo León;
6. que en el oficio DIDSND/001/2023 con fecha de 11-once de enero del 2023-dos mil veintitrés dirigido Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría se anexa copia del oficio No. 332/SSOTEP/2022 así como los documentos subsanados por el promovente;
7. que la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría emite la factibilidad positiva en el oficio DPT/H010/2023 con fecha de 18-dieciocho de enero del 2023-dos mil veintitrés;
8. que de manera protocolaria se solicita la opinión respecto al tema a la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey en el oficio 21294/SEDUSO/2023 con fecha de 02-dos de febrero del 2023-dos mil veintitrés;
9. que la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey emite su opinión en el oficio SSPC/DPC/189/2023 con fecha de 07-siete de marzo del 2023-dos mil veintitrés;
10. que ante una revisión interna por parte de esta Dirección al Adendum al "Estudio Hidrológico, Modelación Hidráulica del Arroyo El Calabozo y Propuesta de Tanque de Retención para un Predio para el Desarrollo del Fraccionamiento Rincón de San Pablo", se observó que las medidas de mitigación propuestas afectan a las áreas municipales, que podría conllevar al incumplimiento al artículo 151, fracción II, párrafo tres, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
11. que el promovente presenta Comentarios sobre las Situaciones de Riesgo al Interior del Futuro "Fraccionamiento Rincón de San Pablo" y Alternativas De solución donde menciona que no construir dichas obras de mitigación no representa un riesgo hidrológico, además de mostrar otras alternativas;
12. que se solicita una segunda opinión técnica a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con número de oficio 22339/SEDUSO/2023 con fecha de 20-veinte de abril de 2023-dos mil veintitrés respecto a lo que presenta el promovente;
13. que la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Nuevo León a través del oficio 185/SSOTEP/2023 con fecha de 18-dieciocho de mayo de 2023-dos mil veintitrés menciona que las medidas propuestas en el anexo no contraponen a las recomendaciones emitidas por el Consejo Técnico;
14. Que a la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría a través del oficio DPT/H048/2023 con fecha de 05-cinco de junio de 2023-dos mil veintitrés, menciona que es factible.



Con todo lo anterior descrito, se aceptan las últimas medidas de mitigación y el promovente queda obligado a construir lo siguiente:

1. **Muro con ventanales bajos en sustitución del tanque de retención:** citando al documento "Comentarios sobre las Situaciones de Riesgo Interior del Futuro "Fraccionamiento Rincón de San Pablo" y Alternativas de Solución." Menciona lo siguiente: "...Dicho muro de ventanales bajos para permitir el paso del agua hacia el derecho de paso del agua hacia el derecho de paso existente, mismo que desfogará los escurrimientos que transitan por ella hacia el arroyo El Calabozo, la altura mínima de estos ventanales será de 25 cm."
2. **Adecuación de la altura en cordones en sustitución al imbornal de rejilla:** citando al documento "Comentarios sobre las Situaciones de Riesgo Interior del Futuro "Fraccionamiento Rincón de San Pablo" y Alternativas de Solución." Menciona lo siguiente: "...Para esta propuesta se recomienda elevar la altura de los cordones a cuando menos 25 cm y que los niveles de plataformas de las viviendas estén cuando menos 20 o 30 cm arriba del nivel de los cordones. Lo anterior tomando como base que los tirantes generados con la vialidad son de 19 cm, con esto se mitigaría el riesgo por el tirante de agua que transitaría por la vialidad. Lo anterior complementado con los ventanales bajos en la barda perimetral al final de la vialidad, propuestos en el apartado anterior..."

**NOVENO:** La persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.** por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.

**DÉCIMO:** El área o la franja de la demarcación federal (C.N.A.) es una zona federal de resguardo categorizado como 'corredor biológico' según en el oficio no. BOO.811.-0304(19), en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua. Los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 deberán respetar su límite de propiedad sin extenderse al área de delimitación federal marcada por la CONAGUA. Así mismo, al momento de realizar su permiso de casa-habitación, deberá presentar su proyecto y transcribir en escrituras

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

**DUODÉCIMO:** 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.

**DECIMOTERCERO:** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que para dar cumplimiento a los Artículos 229 y 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del 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 y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L., debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que



contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

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

**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 de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

**DECIMOSEXTO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**. así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**DECIMOSÉPTIMO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMOCTAVO:** Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

Siendo las 12:42 PM horas del día 10-DIEZ del mes de NOVIEMBRE del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de APODERADO LEGAL del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: AARON DAVID LOERA SOTO

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]

27/22