



**INSTRUCTIVO**

**AL C. FELIPE JANFEK ESQUIVEL SANCHEZ  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
AGA CAPITAL, S.A. DE C.V.**

Calle Rio de la Plata Ote, N° 309, del Valle,  
San Pedro Garza García, N.L.

Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho. -----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-027/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, presentado por el C. Ing. José González Montemayor quien acredita su poder mediante escritura pública número 18,103-dieciocho mil ciento tres, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2001-dos mil uno pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaria Publica Numero 96-noventa y seis, con ejercicio en este municipio, la cual contiene poder para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **TECNICA Y URBANISMO, S.A. de C.V.**, y del escrito presentado en fecha 08-ocho de junio del 2018-dos mil dieciocho, presentado por el C. Felipe Janfek Esquivel Sánchez, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 37,241-treinta y siete mil doscientos cuarenta y uno, de fecha 25-veinticinco de abril del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Titular No. 147-ciento cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene poder para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **AGA CAPITAL, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la Aprobación del **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**, del fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar y Multifamiliar

(Tipo Triplex Vertical) de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **OASIS**; el cual constará de 100-cien lotes habitacionales multifamiliares (Triplex Vertical) y 04-cuatro lotes habitacionales unifamiliares, relativo a la superficie solicitada de **32,855.386 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **89-000-015**; cuya propiedad se acredita mediante la Escritura Pública Número 35,345-treinta y cinco mil trescientos cuarenta y cinco, de fecha 15-quince de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Titular No. 147-ciento cuarenta y siete, de la que es titular el Licenciado Luis Carlos Treviño Berchermann, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 1507, Volumen: 300, Libro: 61, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de febrero del 2018-dos mil dieciocho; predio colindante entre las calles Arboledas, Optometristas, 29 de noviembre y Psicologistas; al sur del fraccionamiento Periodistas de México, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N. L. Vistos los planos



presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutive contenido bajo el número de oficio 1537/SEDUE/2016, de fecha 16-dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo N° F-005/2016, informó que es factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **OASIS**, relativo a la superficie solicitada de **34,501.557** metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral **89-000-015**.

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutive contenido bajo el número de oficio 1783/SEDUE/2016, de fecha 03-tres de junio del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo N° F-008/2016, fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual se denominará **OASIS**, relativo a la superficie solicitada de **34,501.557** metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral **89-000-015**.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-035/2016, bajo el oficio N° 2119/SEDUE/2016, de fecha 21-veintiuno de julio del año 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes; para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata (Tipo Triplex Vertical) que en la Etapa de Ventas el Multifamiliar se sujetará bajo el régimen de Propiedad en Condominio Vertical, el cual se denominará **OASIS**; relativo a una superficie solicita de **34,501.557 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-015**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total:</b>	<b>34,501.557</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	8,467.374	metros cuadrados
Área Urbanizable:	26,034.183	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,688.031	metros cuadrados
Área Vendible Total:	19,346.152	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	18,913.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	432.776	metros cuadrados
N° Lotes Habitacional Multifamiliar:	100	
N° Lotes Habitacional Unifamiliar:	004	
<b>N° Lotes Totales:</b>	<b>104</b>	
N° Viviendas Multifamiliar:	300	
N° Viviendas Unifamiliar:	004	
<b>N° Viviendas Totales:</b>	<b>304</b>	



IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-024/2017, bajo el oficio 6043/SEDUE/2017, de fecha 21-veintiuno de agosto del año 2017-dos mil diecisiete, se Aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico debido a que se efectuó una Rectificación de Medidas respecto del predio objeto del trámite con nos ocupa, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata (Tipo triplex vertical), que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, el cual se denominará **OASIS**; relativo a una superficie solicita de **32,855.386 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-015**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total:</b>	<b>32,855.386</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	6,821.204	metros cuadrados
Área Urbanizable:	26,034.183	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,688.031	metros cuadrados
Área Vendible Total:	19,346.152	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	18,913.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	432.776	metros cuadrados
N° Lotes Habitacional Multifamiliar (triplex):	100	
N° Lotes Habitacional Unifamiliar:	004	
<b>N° Lotes Totales:</b>	<b>104</b>	
N° Viviendas Multifamiliar:	300	
N° Viviendas Unifamiliar:	004	
<b>N° Viviendas Totales:</b>	<b>304</b>	



2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

V. Que mediante escrito presentado en fecha 11-once de mayo del 2018-dos mil dieciocho, por el C. Felipe Janfek Esquivel Sánchez, apoderado legal de la persona moral denominada **AGA CAPITAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y el C. Ing. José González Montemayor, apoderado legal de la persona moral denominada **TECNICA Y URBANISMO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, manifestando lo siguiente;

*"...**SOLICITO** en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León la transferencia de derechos y obligaciones del citado fraccionamiento hacia la empresa **AGA CAPITAL S.A. DE C.V.**, la cual adquirió la propiedad de los predios mediante contrato de **COMPRAVENTA** asentado en escritura pública numero 35,345...Además mediante este mismo acto la Sociedad Mercantil **AGA CAPITAL S.A. DE C.V.**, otorga **FORMAL ANUENCIA, SUBROGÁNDOSE** a cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, así como las indicadas en la citada Ley..."*

VI. Que en fecha 02-dos de octubre del 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que, en cuanto a trabajos preliminares, el desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes, aun no se han iniciado los trabajos en la lotificación, pero se observan vialidades hechas, en terracerías; Se observa que las vialidades del Fraccionamiento ya se encuentran hechas, Drenaje sanitario: Se observa que hay salidas con poliductos como preparación para los lotes, Drenaje pluvial: No se han iniciado los trabajos, Agua Potable: Se observa que hay salidas con poliductos como preparación para los lotes, Gas Natural: No se han iniciado los trabajos,

SS.



Pavimentación: Se observó que hay vialidades dentro del predio, Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado las construcción de banquetas, se observan algunas guarniciones dentro del predio en vialidades internas, sin embargo, del lado norte por la calle 29 de noviembre de aprecia que hicieron el trabajo de ajustar los cordones delimitando el límite del predio con la calle en cuestión, Electrificación: No se han iniciado los trabajos, Alumbrado Público: No se han iniciado los trabajos, Jardinería y Arborización: No se han habilitado, Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado los señalamientos viales, así como la nomenclatura, Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y los sistemas de riego, Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte, al sur, al oriente y al poniente colinda con uso de suelo habitacional mixto medio, Ocupación de los lotes (Construcciones Existentes): No hay construcciones, Colindancias del Predio: El predio se ubica colindante a las calles 29 de noviembre, Arboledas, Optometristas y Psicologistas, al sur del Fraccionamiento Periodistas de México, Infraestructura: Se observa que hay salidas de poliductos como preparación para los lotes y las vialidades internas del Fraccionamiento ya se encuentran pavimentadas, Sección de Vialidades colindantes al Predio: 8.00 m., por la calle Optometristas, 29 de noviembre y Psicologistas y por la calle Arboledas 10.00 m., Ecurrimientos Naturales y/o arroyos: No hay, Vegetación: El predio se encuentra baldío y en cuanto a Derechos de paso para C.F.E., A. y D., Pluvial, C.N.A. y Gas Natural: No hay.

**VII.** Escrito presentado por el propio promovente en fecha 11-once de mayo del 2018-dos mil dieciocho, en el cual menciona; *"...Por medio de la presente y en relación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado Oasis que se encuentra dentro del expediente administrativo F-027/2017, me permito manifestar que al tratarse de los lotes multifamiliares tipo triplex, estos se someterán al Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de manera individual al solicitar las correspondientes licencias de construcción, lo anterior a fin de que se prosiga con el tramite antes mencionado y para los efectos legales a que haya lugar..."*.

**VIII.** En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas del Fraccionamiento **OASIS**, que consta de 100-cien lotes habitacionales multifamiliar (Triplex) y 04-cuatro lotes habitacionales unifamiliar, relativo a la superficie solicitada de **32,855.386 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **89-000-015**; quedando con la distribución de áreas siguiente:



<b>Área Total:</b>	<b>32,855.386</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	6,821.203	metros cuadrados
Área Urbanizable:	26,034.183	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,688.031	metros cuadrados
Área Vendible Total:	19,346.152	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	18,913.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	432.776	metros cuadrados
Nº de Lotes Habitacional Multifamiliar (Triplex):	100	
Nº de Lotes Habitacional Unifamiliar:	004	
Nº de Lotes Totales:	104	
Nº de Viviendas Multifamiliar:	300	
Nº de Viviendas Unifamiliar:	004	
Nº de Viviendas Totales:	304	

**IX.** Que según inspección física de fecha 02-dos de octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **OASIS**, presenta 28.00 % de avances de obra 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 y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente, se dictaminó un costo por obra pendiente de **\$2,404,999.99 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 99/100 M.N.)**; además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley 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%; resultando un monto total de **\$2,885,999.98 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 98/100 M.N.)**; notificado en fecha 25-veinticinco de mayo del 2018-dos mil dieciocho, a la persona moral denominada AGA CAPITAL, S.A. DE C.V., a través de su apoderado legal el C. Felipe Janfek Esquivel Sánchez, bajo el oficio N° 7046/SEDUE/2018, de fecha 21-veintiuno de mayo del 2018-dos mil dieciocho; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 08-ocho de junio del 2018-dos mil dieciocho, la persona moral denominada AGA CAPITAL, S.A. de C.V., exhibe póliza de fianza No. 18A24829, expedida en fecha 08-ocho de junio del 2018-dos mil dieciocho, por DORAMA, S.A., en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$2,885,999.98 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 98/10 M.N), la cual podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

**X.** La persona moral denominada **AGA CAPITAL, 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.

**XI.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **301000053463**, de fecha 12-doce de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$350,031.78 (TRECIENTOS CINCUENTA MIL TREINTA Y UN PESOS 78/100 M.N.)**; por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo, la cantidad de \$304,883.62 (TRECIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 62/100 M.N.), (Lote con superficie de más 150.00 m2 hasta 300.00 metros cuadrados), más la cantidad de

\$5,224.904 (CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 90/100 M.N.), (Lote con superficie promedio hasta 150.00 metros cuadrados); con un monto por metros cuadrados de área vendible de 19,346.152 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondiente a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1, letras A y B, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo; mas por la cantidad de \$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 70/100 M.N.); por el concepto de pago por la Autorización de Ventas, lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondiente a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; mas por la cantidad de \$282.10 (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 10/100 M.N.); por el concepto de pago por expedición de diversas constancias y certificaciones (Números Oficiales) lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción VIII; relativo al trámite de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado OASIS. Además, el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso a de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$26,382.469 (VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 46/100 M.N.); constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de 19,346.152 metros cuadrados.

**XII.** Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; el promovente presentó los siguientes documentales:

a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **24415000**, de fecha 14-catorce de octubre del 2016-dos mil dieciséis, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje para un área vendible de 19,346.16 metros cuadrados.

b) Energía eléctrica: copia de ficha de depósito a nombre de TECNICA Y URBANISMO, S.A. DE C.V.; con número de referencia: 42829611002314346254, de fecha 09-nueve de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por concepto de pago de aportación de Obras por Terceros, en relación al Convenio N° **ESP-035/2016**, de fecha 10-diez de octubre del 2016-dos mil dieciséis.

c) Movilidad: Oficio N° **DIPV/0264/2016**, de fecha 26-veintiseis de agosto del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León; en el que señala: **"...Esta Agencia Estatal de Transporte expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad, por esta Dependencia, toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."**



Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado **OASIS**, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **24211292**, de fecha 30-treinta de agosto del 2016-dos mil dieciséis, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Gobierno del Estado de Nuevo León, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa de Factibilidad de Fraccionar, Urbanización del Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número **DIPV/0011/2016**, de fecha 29-veintinueve de enero del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

**XIII.** Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 de la misma Ley, y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; el promovente presentó copia de recibo oficial folio N° **24702294** expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$444,083.20 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y TRES PESOS 20/100 M. N.), por concepto de "**Donativos Ajenos**"; al respecto, cabe señalar que mediante oficio 5269-C-8/16 de fecha 21-veintiuno de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Dirección de Recaudación de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León mediante el cual informa lo siguiente: "*... El recibo oficial expedido por el Gobierno del Estado, identificado con el número de folio 24702294, de fecha 21 de Diciembre de 2016, ampara el anticipo del pago realizado por TECNICA Y URBANISMO, S.A. DE C.V., por la cantidad de \$444,083.20 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y TRES PESOS 20/100 M.N.), correspondiente a la partida asignada al concepto de aportación para el Equipamiento Educativo. ...*". Lo anterior de conformidad con el Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo, que fuera publicado en el Periódico Oficial del Estado Número 34 de fecha 19 de Marzo del 2014 y entró en vigor al día siguiente de su publicación; por lo que se tiene al promovente por exhibiendo y acompañando la Constancia expedida por la autoridad competente del Estado que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción IX, del Ordenamiento Legal invocado.(el subrayado es nuestro).

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano en Nuevo León, se emitió el Decreto expedido por el Gobernador del Estado Lic. Rodrigo Medina de la Cruz publicado en el Periódico Oficial el 19 de Marzo del año 2014, y su entrada en vigor al día siguiente de su publicación, que en su Considerando CUARTO a la letra dice: Que por tal motivo y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la emisión del presente Reglamento tiene como fin regular los convenios de aportación para el equipamiento educativo, la forma y tipo de aportaciones, así como el establecimiento de diversos fideicomisos necesarios para ejecutar de



forma efectiva y transparente los recursos que serán destinados en beneficio de la educación pública en el Estado de Nuevo León.

Dicho Reglamento expedido en función del artículo 143, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, establece en los artículos 3 fracciones I, II, III y IV, 8 y demás relativos, las disposiciones vigentes en la materia, por tanto, se encuentran formalmente cubiertos los requisitos previstos en los artículos 143 y 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y en relación de lo antes citado y atento a lo dispuesto por el artículo 8 del Reglamento invocado, en función del multicitado 143 de la Ley también citada, esta autoridad concurrirá a la Convocatoria que en su momento realice el Gobierno del Estado de Nuevo León, a través de la Secretaría de Educación del Estado de Nuevo León para la coordinación a que se refiere el artículo 8 del citado Reglamento, que le confieren a dicha dependencia estatal las facultades para tales efectos.

**XIV.** La persona moral denominada **AGA CAPITAL, S.A. DE C.V.**; por conducto de su apoderado legal el C. Felipe Janfek Esquivel Sánchez; 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 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**XV.** 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta positiva 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 es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **OASIS**.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracciones LIV y LVII, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I inciso a) y II incisos a) y d), 142 Fracciones I al IV, 143, 158 fracción VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción II, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracciones VI y VII, 243 fracciones V y VI, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II, 257, 259, 269 fracción II, 271 fracciones V incisos a), b), c), d) y e) y VI, 272 fracciones III y IV, 276 fracción I segundo y tercer párrafo y III incisos a) y b), y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 86, 87, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, 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 y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la



Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95, 98 fracciones III y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se autoriza la **aprobación del Proyecto Ejecutivo y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada**, se otorga a la persona moral denominada **AGA CAPITAL, S.A. DE C.V.**, la **Autorización de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar (Tipo triplex vertical) de Urbanización Inmediata, denominado **OASIS**; el cual constará de 100-cien lotes habitacionales multifamiliares (Triplex Vertical) y 04-cuatro lotes habitacionales unifamiliares, relativo a la superficie solicitada de **32,855.386 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **89-000-015**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Total:</b>	<b>32,855.386</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	6,821.203	metros cuadrados
Área Urbanizable:	26,034.183	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,688.031	metros cuadrados
Área Vendible Total:	19,346.152	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	18,913.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	432.776	metros cuadrados
Nº de Lotes Habitacional Multifamiliar (Triplex):	100	
Nº de Lotes Habitacional Unifamiliar:	004	
Nº de Lotes Totales:	104	
Nº de Viviendas Multifamiliar:	300	
Nº de Viviendas Unifamiliar:	004	
Nº de Viviendas Totales:	304	



Predio colindante entre las calles Arboledas, Optometristas, 29 de noviembre y Psicólogos; al sur del fraccionamiento Periodistas de México, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N.L. Nuevo León.

Y en cumplimiento de los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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

**TERCERO:** Además, el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada **AGA CAPITAL, S.A. DE C.V.**) por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberá cumplir con lo siguiente:



**1. ZONIFICACION:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de fraccionar el suelo y lineamientos generales de diseño urbano, proyecto urbanístico y plano de rasantes aplicadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**), se propone en zonas donde el uso habitacional conviene con otros usos de comercio y servicios. Admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Ahora bien, de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo y Estacionamientos los usos habitacionales 1.1.1 Unifamiliar y 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), se estiman permitidos, por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.

**DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una **densidad tipo D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea, siendo la superficie a desarrollar de 3.2855386 hectáreas, lo que permite un máximo de 344.981 viviendas; el proyecto presenta 304 viviendas, lo que representa el 92.52 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

**CUARTO:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 201 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

**En el presente caso, se requiere un área municipal de 6,688.00 metros cuadrados**, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (304 viviendas; siendo un área municipal requerida de 6,688.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 19,346.152 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 3,288.846), **y cede una superficie total de 6,688.030 metros cuadrados**. Dichas áreas se encuentran ubicadas en dos porciones debidamente señalada en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

**QUINTO:** Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 204 fracción IX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por el propio promovente, del fraccionamiento OASIS. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación** evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey Nuevo León.



GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**SEXTO:** El desarrollador, (en este caso **AGA CAPITAL, S.A. DE C.V.**); por conducto de su Apoderado o Representante Legal; está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **24-veinticuatro meses**, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° **125/B/14**, de fecha 30-treinta de septiembre del 2016-dos mil dieciséis.

**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 mediante plano N° **125/B/14**, de fecha 30-treinta de septiembre del 2016-dos mil dieciséis. 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° **379/2016**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 30-treinta de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por un área vendible total de 19,346.16 metros cuadrados, de la cual la superficie vendible de 18,913.38 metros cuadrados será destinada para uso habitacional Multifamiliar de Tipo Interés Social (100 lotes con 300 viviendas) y superficie vendible de 432.78 metros cuadrados será destinada para uso habitacional Unifamiliar de Tipo Interés Social (04 lotes); para el fraccionamiento denominado OASIS del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 09-nueve de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento OASIS; 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-035/2016**, de fecha 10-diez de octubre del 2016-dos mil dieciséis, para 304 servicios domésticos (04 servicios domésticos unifamiliares y 100 viviendas tipo multifamiliares) de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red de Gas Natural:** Deberá cumplir el solicitante con la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio de acuerdo al plano sellado anexo y al convenio modificatorio al de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2017-dos mil diecisiete; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.



**Drenaje Pluvial:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 116/17, de fecha 22-veintidos de septiembre de 2017-dos mil diecisiete; en el cual otorga la resolución factible, y se informa que, Con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área de Hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Ejecutivo y Ventas, así como en el plano correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico (F-024/2017), se tiene lo siguiente:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, que no hayan sido efectuadas.
- b) Debido a las características físicas existentes dentro del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente presentó el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado por el promovente para la autorización del proyecto urbanístico, realizado por Ingenierías para Urbanización, y firmado por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, con No. de cédula profesional: 6412819.

Se deberá respetar lo establecido en el Oficio de Factibilidad emitido por Agua Y Drenaje de Monterrey I.P.D.

**La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**

Además, deberá de cumplir con las siguientes Obligaciones:

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

Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimientos hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a los estipulado en el artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.

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

- De acuerdo a los artículos 171 y 172, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señala que el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales. Toda nueva construcción, fraccionamiento, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.
- 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.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, al noreste del predio se encuentra un escurrimiento el cual ya se encuentra canalizado y el cual dirige los escurrimientos hacia el Rio Pesquería que se encuentra 500.00 metros al norte del fraccionamiento. Deberá garantizar la seguridad del fraccionamiento y su entorno.

**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, cruces 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:

- Mecánica de Suelos realizado por la empresa control 2,000 s.a. suelos asfaltos concretos., de fecha 09-nueve de mayo del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional N° 378586, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de fecha 16-dieciséis de octubre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual manifiesta lo siguiente: *"...En atención a su solicitud de presentar una carta responsiva por el Estudio Preliminar de Mecánica de Suelo efectuado por nuestra empresa en el terreno donde se construirán 304 viviendas, de las cuales 300 son multifamiliares triplex vertical y 4 unifamiliares, en el terreno localizado en la Parcela 15 en San Bernabé, Municipio de Monterrey, N.L. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio, del cual nos responsabilizamos (Ensaye MS-48-2016) ..."*

El proyecto original se realizó para 342 viviendas unifamiliares y 57 edificios triplex de dos pisos. Posteriormente el cliente efectuó un cambio al proyecto quedando como se describe en el párrafo anterior..."

- Estudio Geotécnico y Diseño del Pavimentos Flexible de fecha 23-veintitrés de marzo del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por la empresa control 2,000 s.a. del cual se hace responsable el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con cedula profesional N° 378586, del cual presenta carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de fecha 29-veintinueve de agosto del 2017-dos mil diecisiete, el cual manifiesta lo siguiente: *"...En atención a su solicitud de presentar una carta responsiva por el Estudio Geotécnico y Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible efectuados por nuestra empresa en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Oasis, el cual estará compuesto de 304 viviendas, 300 de estas distribuidas en 100 lotes triplex vertical y 4 de ellas en los lotes unifamiliares, localizado en la Calle Arboledas, no. 1300, Parcela No. 15, Ex Ejido San Bernabé Topo Chico, Municipio de Monterrey, N.L., con Expediente Catastral 89-000-015. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio, del cual nos responsabilizamos (Ensaye VT-400-2017) ..."*

- Certificado N° L.C. 002 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a CONTROL 2000, S.A., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios, inciso H; en el artículo 6 de la Ley de la para para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; y 9, fracción III del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Sustentable.

J.P.



Certificado N° PRC-034 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Gerardo Mata Solís, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable, inciso G; en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; y 9, fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
  - Vialidades:
    - Vialidad Colectora:
      - Terreno Natural estabilizado con cal al 5% en volumen de un espesor de 20.00 centímetros.
      - Sub-Rasante de un espesor de 30.00 centímetros.
      - Base Hidráulica con un espesor de 15.00 centímetros.
      - Carpeta asfáltica con un espesor de 4.00 centímetros.
    - Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por el promovente anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que validó técnicamente el proyecto de pavimentación:

Ing. Andrés Martínez Reyna, acompañado del certificado No. PRC 025 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia) y oficio emitido por la Dirección de Ingeniería Urbana, bajo el No. 035/DIU/18, de fecha 06-seis de agosto del 2018-dos mil dieciocho, el cual informa lo siguiente: *"...En relación a su oficio sin número, presentado ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable el 15 de marzo de 2018, por medio del cual solicita la **RENOVACION** de la certificación como Profesional responsable de Pavimentos PRC025, me permito informarle que con base en lo establecido en el artículo 7 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y la Norma Técnica estatal, NTEPNL-03-C, capítulo 02 "Certificación Profesional Responsable" que:*

- *Se determinó por parte de los miembros del Consejo Técnico para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, durante la XVI Reunión Ordinaria, otorgar el DICTAMEN POSITIVO a su solicitud.*

*En consecuencia, me es grato notificarle que su solicitud ha sido **aprobada**, manteniéndose por tratarse de renovación el mismo código de certificación **PRC-025**, el cual se encuentra en proceso administrativo, siendo al termino del mismo cuando podrá ser emitido el documento*



*JS.*



*oficial correspondiente...”; emitiendo un Dictamen de la Validación Técnica del Diseño de la Estructura del Pavimento del fraccionamiento OASIS, de fecha, de fecha 24-veinticuatro de agosto del 2018-dos mil dieciocho, donde manifiesta lo siguiente: “...Por medio de la presente me permito comunicar a ustedes, la **Validación Técnica** del diseño de la Estructura de Pavimento Flexible para el **Proyecto Oasis**, localizado en la **Calle Arboledas, No. 1300, Parcela No. 15, Ex Ejido San Bernabé Topo Chico**, Municipio de Monterrey, N.L.*

*Para realizar dicha validación se tomaron en cuenta los trabajos realizados por el Laboratorio Certificado **Control 2000** y el **Profesional Responsable PCR No 034 Ing. Gerardo Mata Solís**, haciendo constar que los trabajos e informes efectuados en el diseño, cumplen con Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos y Normas Técnicas de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León en base al **DECRETO NUM. 425 publicado en Periódico Oficial de 11 de septiembre de 2009** y su última reforma publicada en el **P.O. de 9 diciembre 2010...**”*

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto hidráulico, con una resistencia de 200 kg/cm<sup>2</sup>, apoyándolas directamente sobre la Sub-base, perfil tipo pecho de paloma.

**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 presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII 206, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante 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<sup>o</sup> **SSP/DIMU/561/2016**, de fecha 15-quince de agosto del 2016-dos mil dieciséis; el cual señala lo siguiente: “...Por medio de la presente le envié un cordial saludo y a la vez aprovecho la ocasión para informarle que a solicitud de TUSA. Se ha **MODIFICADO** el proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento: **OASIS** Ubicado en la zona norte del Municipio. Así mismo si se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno en expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra...”; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante 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 de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, según oficio N<sup>o</sup> **DIV/A069/VIII/2016**, con fecha del 09-nueve de agosto de 2016-dos mil dieciséis, así como plano autorizado en fecha 11-once de agosto del 2016-dos mil dieciséis el cual señala lo siguiente; “...se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por esta Dirección, por lo anterior se otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio...”



GOBIERNO MUNICIPAL  
2016 - 2018



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**Vialidad:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/525/2017, con fecha del 14-catorce de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorga el visto bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá 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, N.L.

**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.

**Factibilidad de Transporte:** Siguen de acuerdo al dictamen emitido por la Dirección de Ingeniería Planeación y Vialidad, de La Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León; mediante oficio N° DIPV/0011/2016, con fecha del 29-veintinueve de enero del 2016-dos mil dieciséis, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el fraccionamiento Oasis, estaría supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:

1. Instalar dos señalamientos de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), definidos por la Agencia Estatal de Transporte, ubicados de la siguiente manera; sobre la Av. Arboledas, en el sentido oriente a poniente, sobre la acera norte, entre las calles Optometristas y Dentistas y una más sobre la calle Psicologistas en el sentido norte a sur, sobre la acera poniente, frente al área municipal, 15 m antes del cruce con la calle Arboledas.



2. Instalar o construir un parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, para equipar las paradas referidas en el punto anterior.
3. En los planos que se presentan en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto, así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe "Vialidad con circulación de transporte público" sobre las vialidades Arboledas, Optometristas y Psicologistas otra más que establezca "Parada de transporte público y su equipamiento" en los lugares destinados para este fin y descrito en el primer punto.
4. Los Compradores de los lotes colindantes con la vialidad considerada para la circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1 y 2 para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equivocada del espacio y vía pública.
5. Deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio.

**Bomberos:** El solicitante a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 147 fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante reporte N° **I16-352**, con fecha del 23-veintitres de junio del 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, proporcionados por el promovente, condicionando a que cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte, para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad humana, considera positivo el proyecto constructivo; citando además La Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos que señala en su artículo 6: ***"Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos, de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes."***

**Geología:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/G106/2017**, de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de plano, el Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño de Pavimentos Flexibles elaborados por "CONTROL 2,000 s.a." y el antecedente con Oficio No. 6043/SEDUE/2017, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, la topografía del terreno se considera plano.
- Se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 1.00m.
- El material superficial lo forma, en general, una capa de arcilla color café clara con gravas. Su espesor promedio es de 50.0cm.
- El nivel freático no fue localizado.
- El tipo de cimentación más recomendable es este caso, es utilizar una losa de cimentación.



GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



MONTERREY

SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Después de retirar el área de construcción la capa que contiene materia orgánica (aproximadamente 20.0cm.) se escarificarán 20.0cm. y se le agregará el 5.0% en volumen de cal hidratada de primera, homogeneizando en seco ambos materiales.

- Antes de colocar los firmes de concreto se colocarán capas de material que tenga más del 20.0% de C.B.R. y menos del 12.0% de Índice Plástico, compactándolas con su humedad óptima correspondiente al 95.0% de su PVSM Porter o Proctor, con un espesor máximo compacto de 20.0cm. por cada capa.
- Se deberá retirar del área, todo agregado mayor de 7.5cm.
- Sobre este terraplén, que tendrá una capacidad de carga admisible mínima de 2.0Kg/cm<sup>2</sup>, se colarán las losas, previamente calculadas.
- La estructura de pavimento flexible consiste en:

❖ Vialidad colectora:

Terracerías: 20.0cm.

Subrasante: 30.0cm.

Base: 15.0cm.

Carpeta: 4.0 cm.

- Terracerías: el espesor mínimo será de 20.0cm.
- Guarniciones: serán de concreto hidráulico, con una resistencia de 200 Kg/cm<sup>2</sup> apoyándolas sobre la sub-base.
- Subrasante: se colocará una capa de material de banco con un espesor mínimo compacto de 30.0cm
- Base: se emplearán materiales que llenen los requisitos de granulometría, plasticidad, afinidad con el asfalto, etc.
- Impregnación: la superficie de base deberá estar completamente limpia, seca y compacta, cubriéndose con una emulsión asfáltica de rompimiento lento o similar.
- Liga: se utilizará una emulsión asfáltica de rompimiento rápido o similar.
- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad suficientes para garantizar la estabilidad de los taludes o pendientes resultantes de los cortes. Por lo que deberán tomarse las precauciones necesarias como la colocación de anclaje, barreras, mallas y estabilizadores lanzados. Todos los cortes y rellenos deberán realizarse en forma escalonada.
- Al momento en que se realicen las excavaciones para la construcción de las cimentaciones, se deberá limpiar y retirar del fondo de las excavaciones todo el material suelto producto del corte y/o materia orgánica.
- No se deberá dejar expuesta a largo plazo la roca con el fin de evitar la pérdida de humedad y su posterior resquebrajamiento por intemperismo, por lo que deberá de cubrir con un adecuado método de remediación y/o estabilización.
- En la etapa de trabajos de cimentación y construcción, deberán aplicarse todas las medidas preventivas para evitar que en eventos de lluvia fuerte se produzcan acarrees importantes de suelo hacia las partes bajas del predio que pudieran afectar vialidades e infraestructuras vecinas, por lo



que deberá contemplarse el empleo de bordos y canaletas para conducir el agua pluvial correctamente hacia áreas destinadas para tal fin.

- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
- Para los rellenos, se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Debe prestarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- Las excavaciones para las cimentaciones no deberán quedar expuestas a la acción del agua de ningún tipo que modifique de manera negativa las características de resistencia al esfuerzo cortante del suelo.
- Se recomienda que se verifique que las cimentaciones se encuentren alojadas y / o desplantadas sobre los estratos de suelos y /o profundidades señalados en el estudio de Mecánica de Suelos y en caso de existir dudas en cuanto a las características de los materiales indicados, que se lleve a cabo una revisión de los mismos antes de ejecutar las cimentaciones por un especialista en este campo.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas, con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el suelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de ésta Secretaría; mediante oficio N° 4596/17-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "OASIS", condicionando 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 134-ciento treinta y cuatro 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



GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



MONTERREY

SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

- 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 (01 y 02) se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **134-ciento treinta y cuatro árboles nativos.**

- 2. La plantación de **312-trescientos doce árboles nativos**, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: **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.** 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.

**SÉPTIMO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por el Fraccionador la personal moral denominada AGA CAPITAL, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el C. Ing. Felipe Janfek Esquivel Sánchez y el C. Arq. Juan Simón Hernández García como Perito Responsable con Cedula Profesional No. 9788244, con lo que deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 24-veinticuatro meses**, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar **1-una Prórroga** hasta por **02-dos años antes de su fecha de vencimiento**, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en los artículos 262 y 276 fracción I tercer párrafo y III inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** Se acepta la garantía propuesta por la persona moral denominada **AGA CAPITAL, S.A. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal el C. Felipe Janfek Esquivel Sánchez, para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar (Tipo Triplex Vertical) de Urbanización Inmediata, denominado **OASIS**; consistente en la póliza de fianza N° **18A24829**, expedida el día 08-ocho de junio del 2018-dos mil dieciocho, por **Fianzas Dorama, S.A.** en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad **\$2,885,999.98 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 98/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266, y 271 Fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

**NOVENO:** Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.



**DECIMO**

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.

**UNDÉCIMO:** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **AGA CAPITAL, S.A. DE C.V.**, por conducto de su Apoderado Legal; cediendo 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; así mismo, se hace conocimiento al solicitante, que para dar cumplimiento a los Artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberán gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo 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.

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

**DECIMOTERCERO:** 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.

**DECIMOCUARTO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

**DECIMOSEXTO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo



León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMOSÉPTIMO:** Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín Martínez Barrón, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----



**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
URBANO Y ECOLOGÍA

*Virgini*

**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/samj/SCS/bash  
*gsp*

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Victor Hugo Salazar Martinez siendo las 8:53 horas del día 25 del mes de Sep del año 2018.

<b>EL C. NOTIFICADOR</b>	<b>LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA</b>
NOMBRE <u>Saul A. Morales Juárez</u>	NOMBRE <u>VICTOR HUGO SALAZAR MARTINEZ</u>
FIRMA <i>[Signature]</i>	FIRMA <i>[Signature]</i>