



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

## AYUNTAMIENTO DE MONTERREY P R E S E N T E.-

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracción III, incisos b) y e), 38, 40, fracción VI y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, nos fue turnado para su estudio y análisis, la documentación relativa a la solicitud para la aprobación del **Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, que se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA, del predio identificado con el expediente catastral No. 37-126-001, colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, con los siguientes antecedentes:**

### ANTECEDENTES

I. Que en Sesión Extraordinaria de fecha 23 de octubre de 2015, con fundamento en los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se aprobó informar a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., el proyecto urbanístico y plano de rasantes del predio de superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001; colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, N.L., para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios, de urbanización inmediata, el cual se denominará ESTANZA, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano.

II. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número F-057/2016, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, presentada por el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., lo cual acredita su personalidad mediante la Escritura Pública N° 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular No. 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con N° 17253\*9 de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2013-dos mil trece; mediante el cual solicita la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA; relativo a la superficie neta a desarrollar de 51,109.700 metros cuadrados, proveniente de la superficie de mayor extensión de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica N° 31,823-treinta y un mil ochocientos veintitres, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Carlos Flores Treviño, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría número 24-veinticuatro de la cual es Titular la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo al contrato de compraventa de inmueble, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1718, Volumen: 291, Libro: 69, Sección Propiedad, de fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince; predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos legales y demás constancias que obran en el expediente.

III. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente II, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió mediante oficio N° F-057/SEDUE/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, la siguiente opinión técnica:

**A LA C. COORDINACIÓN DE LA Y A LA COMISION DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA DEL R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.L.**

Presente.-

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliada, referente a la solicitud para la aprobación del **Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas**, solicitada ante esta Autoridad el día 14-catorce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, bajo el número de expediente administrativo **F-057/2016**, para el predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Lo anterior para su análisis y resolución, de conformidad, con el artículo 10, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al respecto se le envía la siguiente información dentro de la integración del expediente:

**V I S T O** : El Expediente administrativo número **F-057/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, presentada por el **C. Ing. Rogelio Zambrano Garza**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **CARZA, S.A. P.I. DE C.V.**, lo cual acredita su personalidad mediante la Escritura Pública N° 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular No. 24-



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con N° 17253\*9 de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2013-dos mil trece; mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA PRIMERA ETAPA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **51,109.700 metros cuadrados**, proveniente de la superficie de mayor extensión de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica N° 31,823-treinta y un mil ochocientos veintitrés, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Carlos Flores Treviño, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría número 24-veinticuatro de la cual es Titular la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo al contrato de compraventa de inmueble, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1718, Volumen: 291, Libro: 69, Sección Propiedad, de fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince; predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

**CONSIDERANDO**

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 1754/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Julio de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-071/2014**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 09-nueve de julio del 2015-dos mil quince, se aprobaron las etapas de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano al fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que llevará por nombre **ESTANZA**, relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**.
- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 2132/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-092/2015**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, se aprobó el Proyecto Urbanístico y plano de Rasantes, al fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que llevará por nombre **ESTANZA**, relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área Terreno Total (Polígono A-3):</b>	<b>69,138.73</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Área Fuera de Aprobación:	452.954	Metros cuadrados
Área Zona Federal (CONAGUA):	3,527.501	Metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>65,158.275</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	24,183.834	metros cuadrados
Área Urbanizable:	40,974.441	metros cuadrados
Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y Drenaje):	1,976.314	metros cuadrados
Área Municipal cedida:	7,801.655	metros cuadrados

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

Área Vendible:	31,196.472	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	24,583.125	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y Servicios:	6,613.347	metros cuadrados
Lotes habitacionales:	171	
Lotes Multifamiliar, Comercial, y Servicios:	01	
<b>Total de Lotes:</b>	<b>172</b>	
No. de Viviendas Unifamiliares:	171	
No. de Viviendas Multifamiliares:	143	
<b>Total de Viviendas:</b>	<b>314</b>	

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutive notifica que el Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 25- de Mayo de 2017-dos mil diecisiete, se aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que llevará por nombre **ESTANZA**, relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

**CUADRO DE AREAS GENERAL**

CONCEPTO	MODIFICACION AL PROYECTO URBANISTICO Y AL PLANO DE RASANTES		
	TOTAL	PRIMERA ETAPA	SEGUNDA ETAPA
<b>AREA TERRENO TOTAL (POLIGONO A-3)</b>	<b>69,138.73</b>	<b>69,138.73</b>	<b>69,138.73</b>
AREA FUERA DE APROBACION:	4,742.182	14,501.529	59,379.383
AREA ZONA FEDERAL (CONAGUA):	3,527.501	3,527.501	0.00
<b>AREA NETA A DESARROLLAR:</b>	<b>60,869.047</b>	<b>51,109.7</b>	<b>9,759.347</b>
AREA VIAL:	19,894.606	19,894.606	0.00
AREA URBANIZABLE:	40,974.441	31,215.094	9,759.347
DERECHO DE PASO (DRENAJE PLUVIAL Y AGUA Y DRENAJE):	1,976.314	1,976.314	0.00
AREA MUNICIPAL CEDIDA:	7,801.655	4,655.655	3,146.00
AREA VENDIBLE:	31,196.472	24,583.125	6,613.347
AREA HABITACIONAL UNIFAMILIAR:	24,583.125	24,583.125	0.00
AREA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS:	6,613.347	0.00	6,613.347
LOTES HABITACIONALES:	171	171	0
LOTES MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS:	01	0	01
<b>TOTAL DE LOTES:</b>	<b>172</b>	<b>171</b>	<b>01</b>
NO. DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	171	171	0
NO. DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES:	127	0	127
<b>TOTAL DE VIVIENDAS:</b>	<b>298</b>	<b>171</b>	<b>127</b>

IV. Que la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., acredita su constitución, existencia y subsistencia, según consta en las siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple:

- Escritura Pública 12,836-doce mil ochocientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de Enero del 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Lic. Atanasio González Lozano, Notario Público Titular N° 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina CARZA, S.A. de C.V., registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 265, Fol. 269, Vol. 242, Libro No. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles sección Comercio, de fecha 11-once de marzo de 1981-mil novecientos ochenta y



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

uno.

- Escritura Pública número 14,149-catorce mil ciento cuarenta y nueve, de fecha 01-primer de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en esta ciudad, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2909, volumen 156, libro 4, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio en fecha 28-veintiocho de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, para quedar como “CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”.
- Escritura Pública número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio electrónico mercantil número 17253\*9 de fecha 01-primer de Febrero del 2013-dos mil trece, mediante la cual se llevó a cabo la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad “CARZA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE de fecha 21-veintiuno de Enero del 2013-dos mil trece, documento del cual se acordó entre otras cosas la reforma integral de Estatutos de la Sociedad, adoptar la modalidad de Promotora de Inversión y para quedar como “CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE”.

V. Que el promovente acompaña Certificado de Gravamen emitido por el Primer Registrador Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 05-cinco de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio con superficie de 69,138.73 metros cuadrados, que se expide a favor de “CARZA S. A. P. I. de C. V.

VI. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presenta copia simple de la Escritura Pública N° 31,868-treinta y un mil ochocientos sesenta y ocho, de fecha 26-veintiseis de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaria Publica N° 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la apertura del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, deuda solidaria y fianza; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 805, Volumen: 186, Libro: 33, Sección Gravamen, de fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince, en cuyo apartado de Clausulas, específicamente en la Décima Séptima, tercer párrafo se establece que a la letra se transcribe: “ *Así mismo, las partes acuerdan que “LA ACREDITADA” podrá llevar a cabo las gestiones necesarias ante las dependencias municipales, estatales y/o federales pertinentes a fin de desarrollar un fraccionamiento de tipo familiar, multifamiliar y/o comercial siempre y cuando la garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble en cuestión se mantenga en todo momento en primer lugar y grado de preferencia a favor de “EL BANCO”...*”; Además acompaña escrito de fecha 22-veintidos de Enero de 2016-dos mil dieciséis, signado por el C. Lic. Adrián Jorge Lozano Lozano, apoderado legal de BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, en relación al citado gravamen, mediante el cual manifiesta: “*Es el caso de que la empresa CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en días pasados nos informó sobre su intención de tramitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Dirección de Fraccionamientos, el Proyecto Ejecutivo y Ventas en Cuestión en relación a “el inmueble” antes descrito y solicitó autorización a mi representada para tal efecto; razón por la cual, manifiesto a ésta dependencia, que mi representada no tiene inconveniente alguno en que se realice el Proyecto Ejecutivo y Ventas en Cuestión, por lo cual otorgo mi más amplia anuencia y conformidad...*”; el cual fue ratificado el día 25-veinticinco del mismo mes y año, ante el Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular N° 89-ochenta y nueve, con residencia en el Municipio de Monterrey, y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León,



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

según consta en el Acta fuera de Protocolo número 118,913; documentos con los cuales acredita contar con la autorización del acreedor del gravamen, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, Fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- VII. Que el promovente presentó solicitud para la aprobación del **Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal y gestor del trámite, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 27-veintisiete de Julio de 2016-dos mil dieciséis.
- VIII. Que el promovente presentó plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, anexando carta responsiva y cedula profesional del perito responsable el C. Ing. José Gustavo Tolentino Valdés, con Cedula Profesional 3911752, en donde se determina que la superficie de 66,863.98 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 0 -15%; 2,268.13 metros cuadrados dentro del rango de pendiente de 15 - 30%; y 6.62 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 30 - 45%, con superficie total de 69,138.73 metros cuadrados; así como el plano para la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas y Asignación de Números Oficiales; conteniendo el Diseño Urbano del predio, en cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, la áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc., georreferenciado en coordenadas UTM (se adjunta formato digital en Autocad); así como la asignación de números oficiales en cada lote habitacional unifamiliar; información que se incluye en planos.
- IX. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio identificado con el expediente catastral número 37-126-001, relativo a la superficie neta a desarrollar de **51,109.700 metros cuadrados**, proveniente de la superficie de mayor extensión de 69,138.73 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo, predomina el uso habitacional unifamiliar. Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyo el Calabozo); deberá considerar los siguientes lineamientos de conformidad con lo establecido dentro del Plan en comento:

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas configuradas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico; dichas condicionantes fueron indicadas en el apartado de Consideraciones, Segundo, inciso e), número 3 de la opinión técnica de esta Secretaría emitida respecto de la solicitud de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes remitida al Ayuntamiento bajo el expediente administrativo F-092/2015, el cual fue aprobado en la Sesión extraordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince.

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

En cuanto a la Densidad, se señala para esta zona, una Densidad Baja tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea.

- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 25-veinticinco de Septiembre de 2014-dos mil catorce, elaborado por la empresa CONTROL 2,000, S.A., signado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional N° 378586.
- Estudio Geotécnico y Diseño de la Estructura de Pavimentos Flexible, de fecha 26-veintiseis de Enero de 2015-dos mil quince, signado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional N° 378586.

X. Que en fecha 22-veintidos de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto al desmonte y el trazo, ya se efectuaron en todas las vialidades internas, así como en la sección correspondiente de la calle Cañón de los Nogales, los cortes, nivelaciones y compactaciones de las vialidades interiores ya se realizaron. Las manzanas 445, 446, 447, 448, 450, 451, 452 así como una sección de las manzanas 444 y 453, se encuentran en estado natural en breña; las áreas municipales 01, 02 y 03 se encuentran desmontadas, el área municipal 05 se encuentra parcialmente desmontada, las áreas 04 y 05 se encuentran en estado natural en breña; terracerías: todas las vialidades interiores ya se encuentran niveladas y compactadas para recibir la base y nivelar la rasante existente de la Calle Cañón de los Nogales; en la sección correspondiente para la sección vial de la calle Cañón de los Nogales se compactó y se colocó la base para recibir la carpeta asfáltica; Drenaje Sanitario: ya se encuentra instalado el poliducto de la red principal en las vialidades internas, así como las acometidas de los lotes y la construcción parcial de los pozos de visitas, mismos que se encuentran tapados provisionalmente en lo que se inicia la pavimentación para poder nivelarlos al momento; Drenaje Pluvial: el canal pluvial a base de concreto y acero de refuerzo ubicado en el D.D.P.A.Y.D. 04 colindante al área fuera de aprobación -01, con un ancho de 2.00 metros y 4.00 metros en la parte superior y con una longitud actual de 67.00 metros lineales, mismo que está orientado hacia el Arroyo El Calabozo; Agua Potable: se instaló la tubería para la red principal por la calle Cañón de los Nogales, ya se realizó la instalación de la tubería de suministro, así como las acometidas en cada lote; Agua Potable: se instaló la tubería para la red principal por la calle Cañón de los Nogales, ya se realizó la instalación de la tubería de suministro así como las acometidas en cada lote; Gas Natural: ya se realizó la instalación de la tubería de la red principal hasta las acometidas de cada lote; Pavimentación: No se ha iniciado la aplicación de la capeta asfáltica, las vialidades interiores ya se encuentran rellenadas y niveladas para recibir la base y posteriormente el asfalto, en la sección correspondiente para la sección vial de la calle Cañón de los Nogales se compactó y se colocó la base para recibir la carpeta asfáltica; las guarniciones se encuentran habilitadas en los tramos comprendidos de las calles interiores comprendidos en las manzanas 444, 445, 447 y de la calle principal a nivel de las manzanas antes mencionadas, mismas que se aprecian cubiertas por material de relleno; Electrificación: ya se encuentra la tubería en las manzanas 444, 445, 446, 447, 448, 450, 451 y 452, así como en una parte de la manzana 453. Se aprecian registros por la calle principal a la altura de las manzanas 447, 446 y 445. En la manzana 445 a la altura de la calle principal está habilitado un registro. Se instaló la tubería para el cableado de las luminarias, no se han instalado las bases para las luminarias; no se ha iniciado la etapa de instalación de pasto y reforestación; Nomenclatura y Señalamiento: no se han iniciado la etapa para la instalación de señalamientos viales y nomenclatura; no se ha iniciado la etapa para la instalación de mobiliario urbano y los sistemas de riego; Uso de Suelo del área colindante: Al norte y al poniente con un arroyo, al sur y al oriente con vialidad; Ocupación de los lotes (construcciones existentes): Aún no se han iniciado construcciones, las áreas para lotes habitacionales se encuentran en estado natural en breña; Colindancias del predio: Al norte con el arroyo El Calabozo, al sur con la Carretera Nacional, al oriente con la calle Cañón de los Nogales y al poniente con el Arroyo Los Elizondo; Infraestructura: y cuenta con la tubería para el servicio de drenaje sanitario y pluvial; Sección de Vialidades colindantes al predio: La calle Cañón de los Nogales con una sección vial actual frente al predio de 6.00 metros y 8.00 metros y la Carretera Nacional



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

con una sección de 40.00 metros; Esguerrimientos Naturales y/o Arroyos: Se aprecia un pequeño arroyo que cruza por la manzana 452 en sentido de sur-este a nor-oeste; Vegetación: Palmas, bambús, encinos, plantas arbustivas y rastreras, yucas, carrizo, nopales y maleza; Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas Natural, Pluvial, C.N.A., los que se indican en el plano para A. y D. ubicados al poniente de las manzanas 446, 448 y 451 y para pluvial y agua y drenaje ubicado al oriente del área municipal 05 y el que se ubica entre las áreas municipales 05 y 06.

- XI.** Que atento a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *“Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para tal efecto”*; esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, evaluar y/o analizar el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas dentro del Dictamen **Nº 030/SDU/15** de fecha 26 de Febrero de 2015, emitido por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, del predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001, con una superficie total de 69,138.73 metros cuadrados, el cual se denominará Estanza; colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- XII.** Que mediante oficio **Nº 028/SDU/16** de fecha 04-cuatro de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: *“...dando seguimiento al predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001, ...; hago de su conocimiento que en el oficio núm. 030/SDU/15 de fecha 26 de febrero de 2015, fueron indicadas las medidas de mitigación dictaminadas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, por lo que corresponde dar seguimiento y revisión al cumplimiento de éstas a la dependencia a su cargo, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción XIII y su último párrafo y 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...”*
- XIII.** Que atento a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *“Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad”*, esta Secretaría solicitó a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, su opinión técnica, y en su caso, ordenara la elaboración o repetición de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.
- XIV.** Que mediante oficio **Nº DPC/767/16**, de fecha 20-veinte de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: *“...en donde se nos solicita una Inspección de Análisis con el fin de continuar con la solicitud de Proyecto Ejecutivo para el fraccionamiento “ESTANZA”...se le informa que personal Técnico Administrativo adscrito a esta dependencia realizó nuevamente una inspección al predio en cuestión en donde no se observaron cambios que Modifiquen la resolución técnica de Riesgos de éste dictamen por lo que se le informa lo siguiente:*

**INFORME DE INSPECCIÓN**

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA.





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

### ASPECTOS GENERALES

#### OBSERVACIONES

1. *El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle cañón de los Nogales, el cual dicho predio cuenta con una superficie 69,138.73 M2 y expediente catastral 37-126-001.*
2. *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noroeste el arroyo Elizondo, en la parte sureste se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Suroeste se encuentra la carretera Nacional y al Noreste se encuentra el arroyo el Calabozo.*
3. *Lo que se desea realizar es la lotificación de un polígono en 171 predios habitacionales mas 1 predio para área comercial, multifamiliar y servicios.*
4. *Los lotes tipo tendrán una superficie de 128.00 y 144.00 M2 dando un total de 24,583.125 M2 aproximadamente.*
5. *En el proyecto urbanístico presentado ante esta dependencia se observa que se tiene un área destinada de afectación para la CNA de 3,527.501 M2.*

#### ANÁLISIS DE RIESGO

*El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica dado que se colinda en su parte posterior con una sección del Arroyo El calabozo por lo que se llevó a cabo una delimitación de área Federal para ampliar el cauce a este elemento.*

#### CONCLUSIONES

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroyo y/o protección del área limítrofe con los arroyos en cuestión además de lo estipulado en las conclusiones y recomendaciones del estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la realización del Proyecto denominado ESTANZA...”*

- XV.** En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 254, fracción V y 256, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., por conducto de su apoderado legal, el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, para el cumplimiento de las obligaciones señaladas con anterioridad, es decir, en realizar las obras de urbanización indicadas en el presente documento y señaladas en el artículo 199 de la Ley antes citada, otorga Póliza de Fianza, con Número **1750507-0000**, expedida en fecha 22-veintidós de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, por **Primero Fianzas, S.A. de C.V.**, a 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 **\$28,251,182.92 (VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 92/100 M.N.)**, la cual cubre el monto total de las obras de urbanización faltantes, más el 20%-veinte por ciento, misma que queda integrada dentro del presente expediente administrativo, lo anterior considerando que según inspección física de fecha 22-veintidós de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, detectó un avance de obra del 18.21%, y de acuerdo al presupuesto de obras de urbanización presentado por el propio promovente, dictaminó un costo por obra pendiente de \$23,542,652.44 (VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 44/100 M.N.), más el 20% contemplado en la Ley de la materia, resulta un monto total de **\$28,251,182.92 (VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 92/100 M.N.)**; la vigencia de la fianza será hasta que se concluyan las obras de urbanización que se indican anteriormente y hasta que las mismas sean recibidas por el Municipio de Monterrey, Nuevo León, esta fianza solo podrá cancelarse previa autorización por escrito de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., lo anterior, de conformidad con el artículo 205, fracción IV, 254, fracción V y 256, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**XVI.** La persona moral denominada **CARZA, S.A. P.I. DE C.V.**, expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurre 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.

**XVII.** 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 las siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **23448821**, de fecha 07-siete de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje para un área vendible de 31,196.47 metros cuadrados.
- b) Energía eléctrica: copia de recibo a nombre de CARZA, S.A.P I. DE C.V., con número de referencia N° 42829501232311698232, de fecha 08-ocho de Enero de 2016, por concepto de pago Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-052/2015**, de fecha 15-quince de Enero de 2016-dos mil dieciséis, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° **DIPV/0124/2016**, de fecha 08-ocho de Junio de 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 ESTANZA, 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 **23855431**, de fecha 10-diez de Junio de 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 AET/01697/2015, de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, 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.

**XVIII.** 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; en fecha 08-ocho de Abril de 2016-dos mil dieciséis, el promovente presentó copia de recibo oficial folio N° **23571870** expedido por el



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Gobierno del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$251,257.60 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 60/100 M. N.), por concepto de “**Pago por Aportación para el Equipamiento Educativo según la publicación en el P.O.E. de fecha 19/03/2014, según el Art. 143 de Ley de Desarrollo Urbano correspondiente a 171 lotes del Fracc. Estanza**”, 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 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.

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.

- XIX.** La persona moral denominada **CARZA, S.A.P I. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal, el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, 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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1, Fracción V, 3, 5, Fracciones LIV y LXV, 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, fracciones IV, VI y VII, 159, fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 169, 191, fracción II, 197, fracción I, 199, fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201, fracción I, 202, fracciones I al V, 204, fracciones I al IV y VII al XI, 205, fracciones I al VII, IX y X, 206, fracciones I al VI, 207, 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, 271, fracciones V, incisos a), b), c), d) y e) y VI, 272, fracciones III y IV, 276, fracción II, inciso 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, 89, 91, 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, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16, fracción X, 93, 94, fracciones I, V,

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98, fracciones I, 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, envía las siguientes consideraciones:

**PRIMERO:** Por lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, estima que se encuentran integradas las constancias y las condicionantes para el corredor biológico y requisitos de los artículos aludidos sobre las etapas de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA PRIMERA ETAPA**, relativo a la superficie solicitada de **51,109.700 metros cuadrados**, proveniente de la superficie de mayor extensión de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**; predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; cumpliendo el solicitante con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y densidad establecida en el referido plan, cuyo proyecto presenta el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área Terreno Total (Polígono A-3):</b>	<b>69,138.73</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Fuera de Aprobación:	14,501.529	metros cuadrados
Área Zona Federal (CONAGUA):	3,527.501	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>51,109.700</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	19,894.606	metros cuadrados
Área Urbanizable:	31,215.094	metros cuadrados
Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y Drenaje):	1,976.314	metros cuadrados
Área Municipal cedida:	4,655.655	metros cuadrados
Área Vendible:	24,583.125	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	24,583.125	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	171	
<b>Total de Lotes:</b>	<b>171</b>	
Nº de Viviendas Unifamiliares:	171	
<b>Total de Viviendas:</b>	<b>171</b>	

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante los planos del Proyecto Ejecutivo y autorización de Ventas.

**SEGUNDO:** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 199, 204, 252 y 271, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisó el proyecto Ejecutivo presentado por el propio promovente, el cual cumple con lo siguiente:

**A. ZONIFICACIÓN:**

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio solicitado identificado con el expediente catastral número 37-126-001, con superficie neta a desarrollar de **51,109.700 metros cuadrados**, proveniente de la superficie de mayor extensión de 69,138.73 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo predomina el uso habitacional unifamiliar.

Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y El Calabozo), deberá considerar los siguientes lineamientos de conformidad con lo establecido dentro del Plan en comento:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas configuradas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico, dichas condicionantes fueron indicadas en el apartado de Consideraciones, Segundo, inciso e), número 3, de la opinión técnica de esta Secretaría emitida respecto de la solicitud de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes remitida al Ayuntamiento bajo el expediente administrativo F-092/2015, el cual fue aprobado en la Sesión extraordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince.

Por lo que el presente proyecto cumple con el Uso Permitido.

**B. DENSIDAD:**

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se señala para esta zona, una Densidad Baja tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 5.7714623 hectáreas, lo que permite un máximo de 190.458 viviendas; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.

**C. ÁREAS PÚBLICAS:**

El proyecto presentado cumple con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201, fracción I y 204, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso (Primer Etapa) **se requiere un área municipal** de 4,179.131 metros cuadrados, equivalente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional unifamiliar de 24,583.125 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,179.131 metros cuadrados), por ser mayor que calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas unifamiliares (171 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,762.00 metros cuadrados) **y cede una superficie** de 4,655.656 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206, fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano del Proyecto Ejecutivo y



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Autorización de Ventas, las cuales han sido analizadas y cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *“Fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.”*

**D. CASETA DE VIGILANCIA:**

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, el fraccionamiento ESTANZA PRIMERA ETAPA contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.02 y deberá cumplir con lo siguiente:

- La construcción de la caseta será a cargo del fraccionador y formará parte de las obras de urbanización.
- Será pública y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberá ser entregada al Municipio.
- **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación** evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, 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.

**1. ESPECIFICACIONES GENERALES DE CADA TIPO DE SERVICIO PÚBLICO:**

El desarrollador (en este caso CARZA, S.A. P.I. 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 07-siete 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:

1. En cuanto a la obras de Infraestructura de carácter Institucional, deberá apegarse a los proyectos aprobados por las siguientes dependencias:

a) **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.**

- **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 **Nº 15/2016**, de fecha 21-veintiuno de Enero de 2016-dos mil dieciséis.
- **Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliares y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Monterrey mediante los planos **Nº 15/2016**, de fecha 21-veintiuno de Enero de 2016-dos mil dieciséis y plano doble carta bajo el Nº 15/2016, de fecha 13-trece de Junio de Junio de 2016-dos mil dieciséis, el cual menciona Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey que proporcionará el servicio en la banqueta por lo que el mantenimiento y operación de la tubería sobre el derecho de paso es por cuenta del lote sirviente (lote ubicado dentro de la manzana Nº 444, identificado con el número 30). 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.

- Convenio de aportación para obras de infraestructura **Nº 445/2015**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 21-veintiuno de Diciembre de 2015-dos mil quince, por un área vendible total de 31,196.47 metros cuadrados, de la cual la superficie vendible de 24,583.12 metros cuadrados será destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (171 lotes) y la superficie vendible de 6,613.35 metros cuadrados, será destinada para uso habitacional multifamiliar, comercial y de servicios (1 lote para 143 viviendas), para el fraccionamiento denominado Estanza; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

b) **Comisión Federal de Electricidad:**

- En fecha 22-veintidos de Diciembre de 2015-dos mil quince, autorizó los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Estanza; 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 de aportación en obra específica **Nº ESP-052/2015**, de fecha 15-quince de Enero de 2016-dos mil dieciséis, para 171 servicios domésticos de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

c) **Gas Natural México, S.A. de C.V.:**

- Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al contrato de prestación de servicios para la construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria para la distribución de gas natural, de fecha 09-nueve de Noviembre de 2015-dos mil quince; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

2. **Elementos urbanos del uso público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y 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,



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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.

**3. Pavimentos:** Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos realizado por la empresa CONTROL 2,000 S.A., de fecha 25-veinticinco de Septiembre de 2014-dos mil catorce, 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 07-siete de Marzo de 2016-dos mil dieciséis.
- Estudio Geotécnico y Diseño de la estructura del Pavimento flexible, de fecha 26-veintiseis de Enero de 2015-dos mil quince, de los cuales se hace responsable el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional N° 378586; para el fraccionamiento denominado ESTANZA.
- Certificado N° L.C. 002 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a CONTROL 2,000, 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; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 034 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Gerardo E. Mata Solís como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
  - Vialidades Locales:
    - 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 autorizó el proyecto de pavimentación:
  - Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez, acompañando el Oficio N° 204/SDSCP/15, de fecha 15 de Octubre del 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que informa al Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez, que fue aprobada su certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

de Validación Técnica del Diseño de la Estructura del Pavimento Flexible en fecha 02-dos de Junio de 2016-dos mil dieciséis, donde hace constar que una vez efectuados los Estudios Geotécnico y Análisis Vial por el Laboratorio Certificado Control 2,000 S.A., se procedió a efectuar el Diseño de Pavimento Flexible por el Profesional Responsable PRC-034 Ing. Gerardo E. Mata Solís (Ensaye VT-52-2015); haciendo constar que los estudios y diseño antes mencionados cumplen con lo estipulado en la Ley para la Construcción Y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León así como las Normas y Especificaciones aplicables.

4. **Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ , revenimiento 8 con juntas frías @ 3 ml y juntas de dilatación @ 90 ml.
5. **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, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
6. **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 **Nº SSP/DIMU/067/2015**, de fecha 18-dieciocho de Diciembre de 2015-dos mil quince; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado ESTANZA, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.
7. **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 este Municipio, según oficio **Nº DIV/A008/III/2016**, con fecha del 28-veintiocho de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, así como plano autorizado en fecha 13-trece de Abril del mismo año; de acuerdo al plano de propuesta Geométrica y de Señalamiento de la Avenida Eugenio Garza Sada y Cañón de los Nogales, autorizado en fecha 13-trece de Abril de 2016, queda condicionado a cumplir con lo siguiente:
  - 1) Deberá instalar el total señalamiento horizontal y vertical marcado en el plano autorizado, tanto en el fraccionamiento, como sobre la Av. Garza Sada.
  - 2) Una vez que el municipio y/o dependencia competente determine la obra de la ampliación de lateral de la Carretera Nacional y lo haya convenido con los desarrolladores de la zona y con todos los que se benefician de dicha obra, deberá participar en forma proporcional y equitativa en la ampliación de dicha vialidad.Incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo, debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.
8. **ASPECTOS VIALES:** De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/V/522/2016**, con fecha del 19-diecinueve de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Visto Bueno condicionado al cumplimiento con lo establecido en el artículo 199 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con los lineamientos siguientes:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Al respecto le informo lo siguiente:

- a) Deberá cumplir con lo indicado en el Oficio N° DIV/A008/III/2016 de fecha 28 de marzo del 2016, en donde la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey otorga el Visto Bueno al proyecto de Nomenclatura y Señalamiento Vial, y que dice lo siguiente:

*“1. Deberá instalar el total señalamiento horizontal y vertical marcado en el plano autorizado, tanto en el fraccionamiento, como sobre la Av. Garza Sada.*

*Una vez que el municipio y/o dependencia competente determine la obra de la ampliación de la lateral de la Carretera Nacional y lo haya convenido con los desarrolladores de la zona y con todos los que se benefician de dicha obra, deberá participar en forma proporcional y equitativa en la ampliación de dicha vialidad.”*

Respecto a lo indicado en el Acuerdo Primero, inciso d) Aspectos Viales, numeral 1 del Acuerdo de Aprobación del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes autorizado bajo el expediente N° F-092/2015 de fecha 25 de Octubre del 2015 y que dice lo siguiente:

*“...previo a la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentar la propuesta de solución vial de la intersección de la Carretera Nacional y la calle Cañón de los Nogales, la cual deberá contar con la autorización de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad”,*

Le informo que el desarrollador presentó el Plano de Propuesta Geométrica y de Señalamiento de la Av. Eugenio Garza Sada y Cañón de los Nogales, aprobado por la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, en fecha 13 de abril del 2016, cumpliendo con este punto.

Por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

- b) **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación** evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- c) Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.

- 9. Factibilidad de Transporte:** Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el Oficio N° **AET/01697/2015**, de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Publico de Nuevo León, en donde señala lo siguiente: *“... esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura vial existente que da entrada y salida al predio y la cobertura de los servicios en la zona de influencia el mismo, la*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el desarrollo habitacional “Estanza” estaría supedita a que se cumpla con los siguientes lineamientos:

1. Construir una bahía para uso de transporte urbano en la isleta que se forma en el entronque de la calle Cañón de los Nogales y el carril lateral oriente de la Carretera Nacional.
2. Instalar el señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), junto a la bahía descrita en el Punto 1.
3. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.80 m. la parada referida en el Punto 1.
4. Reservar el espacio para instalar (1) un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), en el punto definido por la Agencia Estatal de Transporte sobre la calle Cañón de los Nogales en el sentido nororiente a surponiente, en la acera norte, 15 metros antes del acceso al fraccionamiento a desarrollar.
5. Reservar el espacio para equipar con parabus que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.80 m, en la parada detallada en el punto anterior, sin restringir el área para la circulación peatonal.
6. Deberá contar con banquetas con accesibilidad universal en las calles limítrofes al fraccionamiento a desarrollar, al menos con un ancho mínimo que estipule la normativa vigente, que permitan llevar de manera segura al usuario del servicio de transporte urbano desde el acceso al fraccionamiento hasta la bahía referida, así como a los usuarios que transiten por los senderos peatonales del Parque Natural La Silla.
7. Conectar las banquetas colindantes a la Carretera Nacional con el andador peatonal del puente que cruza el Río La Silla, y éste a su vez, con el sendero peatonal que se ubica debajo de dicho puente y que corre de forma paralela al río en mención. Esto se deberá realizar en ambos lados de la Carretera Nacional, lo que permitirá el cruce seguro de usuarios de un lado a otro de esta vía de alta velocidad.
8. Deberá proyectar el acceso al lote comercial sin que afecte la disponibilidad del espacio en banquetas y circulación de peatones que se dirijan a las áreas de ascenso y descenso al sistema de transporte público.
9. En los planos que se presenten 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 considerada para circulación de transporte público**” en la calle Cañón de los Nogales, otra nota más que establezca “**Parada de transporte público y su equipamiento**” en los lugares destinados para este fin y descrito en el Punto 1.
10. Entregar a las autoridades Municipales los proyectos de las modificaciones que se puedan presentar sobre el carril de incorporación a la Carretera Nacional, derivados de la construcción de la bahía para el servicio de transporte urbano, así como de las adecuaciones para conectar las banquetas con el puente y los senderos peatonales que permitan un cruce seguro para ambos lados de la Carretera Nacional.
11. Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad actual y considerada para la circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1, 4, 5, 6, 8, y 9 para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equivocada del espacio y vía pública....”

- 10. 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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.

- 11. Bomberos:** En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el solicitante 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 **Nº 116-045**, con fecha del 27-veintisiete de Enero de 2016-dos mil dieciséis, el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno por las 314 viviendas (171 viviendas unifamiliares y 143 viviendas en multifamiliar), en el cumplimiento descrito en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, así como la Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: ***“El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6”, instalándose de acuerdo a la Norma Técnica correspondiente:***

- I. En zonas habitacionales e industriales se instalarán como máximo a cada **200 metros**.
- II. En zonas comerciales e industriales se instalarán como máximo a cada **100 metros**; instalándose preferentemente en las esquinas.

Siendo aprobados los requisitos de prevención contra incendio por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, descritos en las leyes anteriores, con la finalidad de continuar con los avances y trámites correspondientes.

- 12. ASPECTOS HIDROLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/H157/2016**, de fecha 15-quince de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el presente dictamen factible, señalando los siguientes lineamientos:

Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.

Con base en la revisión de los planos presentados correspondiente al Proyecto Ejecutivo y plano al Proyecto de Ventas, al plano de proyecto de Rasantes, y al plano de Proyecto Urbanístico y con referencia en los Oficios No. DPTDU/H 138/2016, referente a la Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes, en donde se tiene lo siguiente:

- a. De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 320/2015, de fecha 04-cuatro de septiembre del 2015-dos mil quince, indica que, con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el estudio hidrológico presentado por el propio promovente, condicionado a los siguientes lineamientos:
  - Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
  - Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
  - Hacer la propuesta de rasantes viales del proyecto a un nivel superior a la vialidad Cañón de los Nogales, así como las áreas verdes para evitar encharcamientos.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

- Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un periodo de retorno de 50 años y con el total del caudal.
  - Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.
- b.** Deberá atender lo señalado en oficio de la CONAGUA No. B00.811.08.02.-458(14) (octubre 2014):
- Deberá colocar las mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de la cuenca la fecha de colocación de estas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es pública, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad.
- c.** Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el oficio 030/SDU/15 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:
- Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.08.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua, consistentes en la delimitación del límite de zona federal por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
  - Las indicadas en el estudio Hidrológico por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cedula profesional No. 3138876.
  - Cumplir en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
  - Deberá realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este arroyo dentro del predio en estudio.
- 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. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según oficio SADM-ING-0427-15 (marzo 2015):
- 60.00 ml. de canal revestido concreto  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  m.
  - 28 mts. de canal sin revestir  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  mts.
  - 340 mts. muro de concreto M-1 con  $H=2$  mts. en la margen derecha del Arroyo Los Elizondo.
  - 270 mts. muro de concreto M-2 con  $H=3$  mts. en la margen del Arroyo El Calabozo.
  - 6 lavaderos de  $b=2$  mts.  $L=10$  mts.
  - 6 salidas dentadas en  $b=2$  mts.  $L=2$  mts.
  - Relleno en plataforma desde el muro de protección Oriente y el Norte hasta una altura 3.00 mts.
  - Protección exterior de los muros con arroje hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.

Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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.

El desarrollador deberá garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio.

Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales. Así como construir cualquier represa. El causante debe de responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros 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, pudiendo llegar incluso 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.

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 de acuerdo al artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**13. Aspectos Geológicos:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría, mediante oficio **Nº DPTDU/G170/2016**, con fecha del 21-veintiuno de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio Geotécnico y el Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible elaborados por "Control 2,000, S.A." y los antecedentes con N° de Oficio 1754/2015/DIFR/SEDUE, 2132/2015/DIFR/SEDUE, DT/G262/2014 y DT/G289/2015, presentados por el propio promovente se desprenden las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizarán los estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Con base en el Estudio de Mecánica de suelos y en 8 sondeos exploratorios de profundidad variable de 1.15 a 6.15 m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
  - ✓ Superficialmente se detectó arcilla limosa café oscura, con boleos y materia orgánica. Bajo este material se encontró conglomerado arcilloso café claro, con boleos aislados así como



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

conglomerado arcilloso café amarillento, con boleos aislados, conglomerado rojizo con boleos aislados.

- ✓ En la prueba de penetración estándar se obtuvieron valores de 16 a más de 50 golpes.
- ✓ No se detectó el nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada en los sondeos exploratorios realizados para el Estudio de Mecánica de Suelos.
- Se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas desplantadas a una profundidad mínima de 1.50m., se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 2.50kg/cm<sup>2</sup> para un factor de seguridad de 3.00.
- La cimentación a base de Pilas desplantadas a una profundidad mínima de 4.00m., se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 5.00kg/cm<sup>2</sup> para un factor de seguridad de 3.00.
- Se recomienda utilizar un material de banco, con un V.R.S. mayor del 30.0% y un índice plástico menor del 15.0%, compactándolo con el contenido de agua óptimo hasta alcanzar un 95.0% de su masa volumétrica, en capas no mayores de 20.0cm
- Antes de colocar los firmes de concreto, se deberá retirar la capa de materia orgánica (aprox. 20.0cm) y colocar sobre el corte una o varias capas de material de banco antes descrito, compactándolo de la forma antes descrita, con un espesor máximo de 20.0cm, por capa.
- Para el Diseño de Pavimento Flexible se utilizaron los Métodos UNAM, INSTITUTO AMERICANO DEL ASFALTO Y AASHTO 93.
- Diseño seleccionado

CAPA	RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN (CM).			
	VIDA DE DISEÑO 15 AÑOS			
	AASHTO 93	UNAM	IA	CATÁLOGO
<b>CARPETA ASFÁLTICA</b>	4	Carpeta de un riego	10.2	4
<b>BASE HIDRÁULICA</b>	15	15	-	15
<b>SUB-BASE HIDRÁULICA</b>	-	-	15	-
<b>SUBRASANTE</b>	30	20	-	30
<b>TERRENO NATURAL ESTABILIZADO CON CAL AL 5% EN VOLUMEN</b>	20	20	-	20

- Para los cuatro métodos de diseño, se procederá a estabilizar según pruebas de laboratorio con cal hidratada de primera al 5% en volumen para obtener un CBR de Diseño del Terreno Natural de 7.2%.
- Todos los materiales y procedimientos constructivos utilizados en este pavimento, deberán cumplir con lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Terracerías:
  - ✓ Se procederá a escarificar el suelo y se le agregará el 5.0% de cal hidratada de primera. Ambos materiales se mezclarán en seco hasta lograr una apariencia homogénea.
  - ✓ Se deberá compactar al 90% de su mvsm AASHTO.
  - ✓ El espesor mínimo compacto será de 20cm.
- Subrasante: en todas las áreas estabilizadas, se colocará una capa de material de banco con un espesor mínimo compacto de 30.0cm.
- Base Hidráulica:
  - ✓ El espesor mínimo compacto para las calles locales será de 15.0cm.
  - ✓ La masa volumétrica seca máxima del lugar, después de compactar, no deberá ser menor del 100% de su mvsm AASHTO.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

- Riego de Impregnación: la superficie de la base deberá estar limpia, seca y compacta, cubriéndose con una emulsión asfáltica de rompimiento lento o similar.
- Riego de Liga: se utilizará una emulsión asfáltica de rompimiento rápido o similar.
- Carpeta Asfáltica: sobre la base hidráulica impregnada y ligada, se colocará la carpeta asfáltica, elaborada en planta con material pétreo de caliza triturada que cumple con los requisitos establecidos en la Norma N.CMT.4.04/08.
  - ✓ El espesor mínimo compacto para las Calles Locales será de 4.0cm., todas tendidas en una sola capa.
  - ✓ La masa volumétrica de la mezcla después de compactada, no deberá ser menor del 95.0% de su masa volumétrica seca máxima de la prueba Marshall.
- La permeabilidad después de compactar, no deberá ser mayor del 10.0%.
- 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.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- 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.
- Deberá contemplar el análisis y diseño de obras de protección a lo largo de los márgenes de los arroyos Los Elizondo y el Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.
- Deberá actualizar los Estudios presentados ya que el Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio Geotécnico y Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible fueron realizados en el año 2014 y





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

2015 respectivamente. Cabe mencionar, que el promovente presenta Cartas Responsivas firmadas por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional N° 378586, dirigidas a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.

- Con base en el Artículo 13 y 14 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, deberá presentar Estudios en original los cuales deberán contener las cartas responsivas dirigidas a esta Secretaría y la rúbrica original del asesor geotécnico responsable; Cabe mencionar, que el promovente presenta Cartas Responsivas firmadas por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional N° 378586, dirigidas a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., lo anterior condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención y seguridad establecidas en dichos estudios.

**14. Lineamientos Ambientales:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio **N° 3738-16/DIEC/SEDUE**, de fecha 20-veinte de Septiembre de 2016-dieciséis, en el cual otorga el Vo. Bo. e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación del Área Municipal, presentado por el propio promovente, a la propuesta para el Fraccionamiento "ESTANZA 1° ETAPA", 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 93-noventa y tres 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 y pasto de bajo consumo de agua.
  - d) Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
  - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20 % de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
  - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-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 o 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:**

El área municipal (02) se habilitará como caseta de vigilancia y las áreas municipales (01, 03, 04, 06 y 07) 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 **93-noventa y tres árboles nativos.**

2. La plantación de 513-quinientos trece 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 chinense, 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 esta Secretaría, previo a la instalación.

**15. EL PROGRAMA DE OBRAS, LA AUTORIZACION PARA LA EJECUCION DE LAS MISMAS:**

Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C. C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, Apoderado Legal de la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. de C.V. y el Ing. José Gustavo Tolentino Valdéz, Perito Responsable de Obras, con Cedula Profesional N° 3911752 y de conformidad con lo solicitado, CARZA, S.A.P.I. de C.V., deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 07-siete meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución de la autorización correspondiente. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización, el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga 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 el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**TERCERO:** Las autorizaciones de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, están condicionadas a que el solicitante, en este caso, la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. de C.V., realice el pago de los derechos por servicios prestados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

**CONCLUSIONES**

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre el proyecto presentado ante esta Secretaría para su autorización, y considerando los informes técnicos y demás

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos señalados en los artículos 252, fracciones I a XVI, y 254, fracciones I al X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y 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 y demás disposiciones relativas, se expide el presente Dictamen conforme a lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y se propone se autorice a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., el Proyecto Ejecutivo y la autorización de las Ventas con la Asignación de Números Oficiales del predio con superficie neta a desarrollar de 51,109.700 metros cuadrados, proveniente de la superficie de mayor extensión de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA PRIMERA ETAPA**, debiendo cumplir con lo señalado en el presente dictamen.

El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente dictamen, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano.

Se aperciba a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., en su carácter de propietario del predio identificado con expediente catastral 37-126-001, que la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas con la Asignación de Números Oficiales, quedan sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Se hace del conocimiento del interesado de acuerdo al artículo 272 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León *“Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a: I. En el caso del proyecto ejecutivo: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas. ...IV. En caso de la autorización de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento;...”*

Se hace del conocimiento del interesado que 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.

La persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., en su carácter de propietario del predio identificado con expediente catastral 37-126-001, deberá realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presentan para la aprobación del proyecto ejecutivo y autorización de ventas, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se hace del conocimiento a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que conforme a lo establecido en el Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio).

Se tiene a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; 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 al Artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberán acudir de inmediato al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a inscribir el instructivo y los planos autorizados. Con este acto se tendrán por 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.

Así mismo, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**, por lo que de presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, o conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 245, 260 y 361, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

De acuerdo al Artículo 276, fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: *“I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta*

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

fracción; b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y; c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La presente se fundamenta en los instrumentos de planeación con que cuenta el Municipio. El asunto deberá resolverse de acuerdo a lo fundamentado en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 166, último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

IV. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, en fecha 23 de mayo del presente año, se aprobó el "Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA."

Por lo anterior y,

## CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos los 36, fracciones III y V, 37, fracción III, incisos b) y e), 38, 40, fracción VI y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

**SEGUNDO.** Que de acuerdo al artículo 115, fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 132, fracción II, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 10, fracción XIII, y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, este Ayuntamiento cuenta con facultades para conocer y resolver el presente Dictamen.

**TERCERO.** Que el artículo 243, fracciones V y VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que la quinta y sexta etapas a la que se sujetará el fraccionamiento, consisten en la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas.

**CUARTO.** Que el artículo 252 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece la documentación que debe presentar el interesado para obtener la aprobación del Proyecto Ejecutivo, y que consiste en:

I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;

III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;

IV. Fotografías de la situación actual del predio;

V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;

VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

VII. Avalúo Catastral;

VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;

IX. 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;

X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;

XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;

XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

XIII. Programa y presupuesto de obra;

XIV. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;

XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra; y,

XVI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

**QUINTO.** Que el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

**SEXTO.** Que el artículo 254 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León menciona que en la etapa de la autorización de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización de ventas;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Título que acredite la propiedad del predio;

IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras se le trazarán en el proyecto ejecutivo;

VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;

VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de ésta Ley; y

X. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

**SÉPTIMO.** Que el interesado presentó en una única instancia, la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO.** Que el artículo 271 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener, para las etapas de Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, lo siguiente:

V. La autorización del proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo:

- a) Distribución de calles con sus dimensiones;
- b) La dimensión y la superficie de los lotes;
- c) Áreas municipales conforme a las determinaciones;
- d) Especificaciones generales de cada tipo de servicio público;
- e) El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas;

VI. La autorización para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar.

**NOVENO.** Que según dispone el artículo 142 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, además de lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los requisitos señalados por dicho Reglamento en sus artículos 147 y 148, mismos que a continuación se transcriben:

Artículo 147. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización de proyecto Ejecutivo (original)





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- II. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Acreditar la personalidad jurídica.
  - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
  - b) Poder legal
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia).
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VI. Avalúo Catastral (original).
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- IX. Plano y/o acuerdo de rasantes autorizado (copia).
- X. Fotografías de la situación actual del predio.
- XI. Proyectos de ingeniería urbana (firmados por los propietarios o apoderados y peritos responsables), autorizados por las dependencias públicas correspondientes (2-dos copias de cada uno y en su caso también del Visto Bueno por escrito).
  - a) agua potable
  - b) drenaje sanitario
  - c) drenaje pluvial
  - d) energía eléctrica
  - e) gas
  - f) alumbrado público (incluir memoria de cálculo)
  - g) nomenclatura y señalamiento vial
  - h) bomberos
- XII. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos:
  - a) agua potable
  - b) drenaje sanitario
  - c) drenaje pluvial
  - d) energía eléctrica
  - e) gas
- XIII. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos (de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León) elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos (original).
- XIV. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).
- XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.
- XVI. Plano del proyecto ejecutivo, indicando las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georreferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XVII. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados (3- tres originales).



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

XVIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

Artículo 148. Los requisitos para obtener la autorización de ventas o de traslado de dominio de los lotes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de Ventas (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad (original).
- IV. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio:
  - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
  - b) Poder legal
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VII. Acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos ante la dependencia correspondiente (copia).
- VIII. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).
- IX. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo.
- X. Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad (copia).
- XI. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de la Ley.
- XII. Plano de ventas, indicando: curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georreferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XIII. Pago por derechos correspondientes al trámite.

**DÉCIMO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey presentó a la Comisión el expediente y mostró los documentos enunciados en la opinión técnica señalada en el Antecedente III de este Dictamen, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracciones V y VI, 252, 253, 254 y 271, fracciones V y VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 147 y 148 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**DÉCIMO PRIMERO.** Que mediante oficio N° 028/SDU/16 de fecha 04-cuatro de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informó lo siguiente: “....dando seguimiento al predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001,...; hago de su conocimiento que en el oficio núm. 030/SDU/15 de fecha 26 de febrero de 2015, fueron indicadas las medidas de mitigación dictaminadas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, por lo que corresponde dar seguimiento y revisión al cumplimiento de éstas a la dependencia a su cargo, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10, fracción XIII y su último párrafo y 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...”

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que conforme lo establecido en el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano, se dio vista a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, dependencia que mediante oficio **Nº DPC/767/16**, de fecha 20-veinte de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: “...en donde se nos solicita una Inspección de Análisis con el fin de continuar con la solicitud de Proyecto Ejecutivo para el fraccionamiento “ESTANZA”...se le informa que personal Técnico Administrativo adscrito a esta dependencia realizó nuevamente una inspección al predio en cuestión en donde no se observaron cambios que Modifiquen la resolución técnica de Riesgos de éste dictamen por lo que se le informa lo siguiente:

**INFORME DE INSPECCIÓN  
ASPECTOS GENERALES**

**OBSERVACIONES**

1. El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle cañón de los Nogales, el cual dicho predio cuenta con una superficie 69,138.73 M2 y expediente catastral 37-126-001.
2. Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noroeste el arroyo Elizondo, en la parte sureste se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Suroeste se encuentra la carretera Nacional y al Noreste se encuentra el arroyo el Calabozo.
3. Lo que se desea realizar es la lotificación de un polígono en 171 predios habitacionales más 1 predio para área comercial, multifamiliar y servicios.
4. Los lotes tipo tendrán una superficie de 128.00 y 144.00 m2 dando un total de 24,583.125 m2 aproximadamente.
5. En el proyecto urbanístico presentado ante esta dependencia se observa que se tiene un área destinada de afectación para la CNA de 3,527.501 m2.

**ANÁLISIS DE RIESGO**

El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica, dado que se colinda en su parte posterior con una sección del Arroyo El Calabozo por lo que se llevó a cabo una delimitación de área Federal para ampliar el cauce a este elemento.

**CONCLUSIONES**

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará ESTANZA PRIMERA ETAPA.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación, por lo que se deberán llevar a cabo un arroje y/o protección del área limítrofe con los arroyos en cuestión, además de lo estipulado en las conclusiones y recomendaciones del estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la realización del Proyecto denominado ESTANZA...”*

Con lo anterior se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 166, primer párrafo y 169, segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DÉCIMO TERCERO.** Que según se desprende de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, referida en el Antecedente III, comunica la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas son procedentes con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 271, fracciones V y VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 147 y 148 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**DÉCIMO CUARTO.** Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, consideramos adecuados lo razonamientos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la opinión técnica transcrita en el Antecedente III del presente Dictamen.

En consecuencia, resulta conducente someter a la consideración del órgano colegiado la aprobación de los siguientes:

## ACUERDOS

**PRIMERO.** Hágase del conocimiento a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 37-126-001, que la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas, el cual se denominará **ESTANZA PRIMERA ETAPA**, quedan sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

**SEGUNDO.** Esta aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, está condicionada a que el solicitante realice el pago de los derechos correspondientes.

**TERCERO.** Notifíquese al promovente del presente Dictamen por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**CUARTO.** Difúndanse los presentes acuerdos en *la Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet *www.monterrey.gob.mx*

**MONTERREY, NUEVO LEÓN A 12 DE JUNIO DE 2017  
ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES  
DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA**

**SÍNDICA SEGUNDA ELISA ESTRADA TREVIÑO  
COORDINADORA  
RÚBRICA**

**REGIDORA MIROSLAVA SALINAS GARZA  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

**REGIDOR HORACIO JONATAN TIJERINA HERNÁNDEZ  
INTEGRANTE  
RÚBRICA EN ABSTENCIÓN**

**SÍNDICO PRIMERO ROQUE YÁÑEZ RAMOS  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**REGIDORA MARÍA DE LA LUZ ESTRADA GARCÍA  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**