



**INSTRUCTIVO**

**AL C. LIC. MARIO ALBERTO ANCIRA GARCIA  
APODERADO ESPECIAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A. de C.V.**  
Av. Morones Prieto N° 2906 Pte., Colonia Del Carmen  
Monterrey, N. L.  
Presente.-

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió el siguiente acuerdo:*

----- **VISTO.-** El anterior oficio que suscribe el LIC. JUAN DE DIOS CASTILLO CARDONA, C. Coordinador Jurídico de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, quien remite el auto de fecha 07 de Octubre del año 2015, emitido por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo No. 698/2011 que tiene promovido la persona moral denominada Fomento Urbano de Monterrey, S.A. de C.V.; por la cual se ordena el cumplimiento de la resolución emitida en grado de revisión, en fecha 07 de Julio del presente año, la cual en su parte conducente, ordena: "... se deduce fundado de los agravios en estudio, y que resultan suficientes para declarar la nulidad de la resolución de fecha 20-veinte de Julio del año 2011-dos mil once, contenida en el oficio R.R. 1715-2011-SEDUE, con la que se resolvió el recurso de reconsideración interpuesto por la parte actora, en términos de lo dispuesto por el artículo 44, fracción IV, en correlación con el artículo 88, fracción III, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, para el efecto de que esa Autoridad, atendiendo a las consideraciones expuestas en el presente fallo, dicte otra resolución nueva resolución en la cual declare fundados los agravios vertidos en el referido recurso de reconsideración, revoque la resolución recurrida de fecha 09-nueve de mayo del 2011-dos mil once y ordene a la autoridad emisora, que dicte una nueva resolución en la cual se autorice la modificación al proyecto urbanístico del fraccionamiento tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Tucker Tower Condominio formulada por Fomento Urbano de Monterrey, S.A. de C.V.". En el anterior orden de ideas, y en cumplimiento de lo anteriormente expresado, se declaran fundados los agravios vertidos por la recurrente, y por ende se revoca la resolución de fecha 09-nueve de mayo del 2011-dos mil once, en su lugar esta Dependencia emite, el siguiente:

--En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.  
**Visto.-** De nueva cuenta el Expediente administrativo número **MU-076/2010**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quinete de octubre del 2010-dos mil diez, presentada por el C. Lic. Mario Alberto Ancira García, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 500-quinientos de fecha 28-veintiocho de agosto del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, de la que es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene nombramiento de Representante Legal, Representante Patronal y Apoderado Jurídico General, que al efecto le otorgó la persona moral denominada **FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A. de C.V.**, mediante la cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TUCKER TOWER CONDOMINIOS**; relativo a la superficie solicitada de **60,767.30 metros cuadrados**, identificado bajo el N° de expediente catastral **19-001-085**, el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 34,580-treinta y cuatro mil quinientos ochenta, de fecha 04-cuatro de noviembre del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

1/11

980800

N° de Oficio: 2135/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° MU-076/2010  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública N° 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N°: 1188, Volumen: 264, Libro: 48, Sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 03-tres de febrero del 2006-dos mil seis; predio ubicado colindante al noreste del Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Distrito Urbano San Jerónimo, Delegación Poniente, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

I. Que mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° 14/2002, con N° de Oficio DFR0323/2002, de fecha 26-veintiseis de abril del 2002-dos mil dos, informó sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y fijo los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata que se sujetará bajo Régimen de Propiedad en Condominio; relativo a la superficie total solicitada de 60,767.30 metros cuadrados, identificado bajo el N° de expediente catastral 19-001-085. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° 14/2003, con N° de Oficio DFR0253/2003, de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2003-dos mil tres, se aprobó la Modificación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para ajustarse al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata que se sujetará en la etapa de ventas bajo el régimen de propiedad en condominio, denominado TUCKER TOWER CONDOMINIOS; relativo a un predio con superficie de 60,767.30 metros cuadrados, identificado bajo el N° de expediente catastral 19-001-085.

II. Que mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° 90/2003, con N° de Oficio DFR0165/2005 de fecha 28-veintiocho de febrero del 2005-dos mil cinco, aprobó el Proyecto Urbanístico, para el desarrollo un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata que en la etapa de ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, denominado TUCKER TOWER CONDOMINIO; relativo a la superficie solicitada de 60,767.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 19-001-085.

Área Total:	60,767.30	metros cuadrados
Área Vial Municipal:	1,580.59	metros cuadrados
Área Urbanizable:	59,186.71	metros cuadrados
Área Municipal:	10,061.74	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	49,124.97	metros cuadrados
Lotes Habitacionales Multifamiliares:	1	
Número de Viviendas:	248	

III. Posteriormente mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° 119/2003, con N° de Oficio DFR0295/2005 de fecha 17-diecisiete de mayo del 2005-dos mil cinco, aprobó el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata que en la etapa de ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio denominado TUCKER TOWER CONDOMINIO, relativo a la superficie solicitada de 60,767.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 19-001-085.

IV. Que en las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se indicó que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, el predio se ubica en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo y según plano de zonificación el predio se ubica en una zona clasificada como zona



N° de Oficio: 2135/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° MU-076/2010  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Habitacional Multifamiliar de Ladera, en la cual se permiten los usos multifamiliares, permitiendo edificios para vivienda en zonas con pendientes pronunciadas, quedando la urbanización de estas zonas sujetas a los lineamientos especiales establecidos en el reglamento de desarrollo urbano. En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad **D5** de tipo E, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 6.076730 hectáreas, lo que permite un máximo de 255.2226 viviendas, el proyecto presenta 248 viviendas, lo que representa 40.81 viviendas por hectáreas; por lo que en el presente proyecto se cumple con el uso y la densidad señalada en los lineamientos.

V. Escrito presentado por el propio promovente vinculado al expediente:

- En fecha 07-siete de marzo del 2007-dos mil siete, manifestando lo siguiente: "...**Ingeniero Guillermo Gerardo Sada Solano**, en mi carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada "**Macro Val,S.A.**" y **Licenciado Mario Alberto Ancira García** en mi carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada "**Fomento Urbano de Monterrey,S.A.**", lo cual acreditamos ambos, con las copias certificadas que al efecto se agregan, con domicilio para el efecto de oír y recibir notificaciones el ubicado en **Doctor Ignacio Morones Prieto número 2906 Poniente Colonia del Carmen Monterrey, Nuevo León C.P. 64710**, autorizando para que oigan y reciban notificaciones referentes al expediente que corresponda este escrito a los **CC. Lics. Héctor Gerardo Zertuche García, José de Jesús Regis García, Julio César Balandrán Guajardo, Edgar Gerardo Regis García y Carmen Moya Chávez**, ante Usted, con el debido respeto, comparecemos y exponemos:

Hacemos referencia al fraccionamiento que se denominará **TUCKER TOWER CONDOMINIOS**, ubicado colindante al fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, en la zona poniente del municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie de 60,767.30 M2, amparado con el expediente catastral Número 19-001-085. Dicho inmueble cuenta entre otras autorizaciones y proyectos autorizados, con diversos Oficios otorgados por ésa H. Secretaría, los cuales contienen las siguientes autorizaciones:

- Factibilidad y lineamientos generales, según oficio número DFR0323/2002 de fecha 26 de Abril del 2002.
- Modificación a la factibilidad y lineamientos generales, según oficio número DFR0253/2003 de fecha 24 de Marzo del 2003.
- El proyecto urbanístico, según oficio número DFR0165/2005 de fecha 28 de Febrero del 2005.
- El proyecto de rasantes, según oficio número DFR0295/2005 de fecha 17 de Mayo del 2005.
- El permiso de desmonte, según oficio número 259-29/04/05-308021 de fecha 29 de Abril del 2005.

Dichas autorizaciones fueron otorgadas a la empresa denominada **MACRO VAL, S.A.**, la cual era propietaria de dicho inmueble. Lo anterior se acredita con las copias que se anexan a la presente de dichas autorizaciones, cuyos originales obran en los archivos de esa H. Secretaria.

Actualmente, dicho inmueble es propiedad de **FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A.**, según Escritura Pública No. 34,580 de fecha 4 de Noviembre del 2005, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 75, **inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con ejercicio en el Primer Distrito bajo el número 1188 volumen 264 libro 48 sección 3 propiedad Monterrey el día 3 tres de febrero de 2006 dos mil seis**, la cual contiene un Contrato de Compra Venta a Plazos de Inmueble, otorgado por la empresa **MACRO VAL, S.A.** como Parte Vendedora y **FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A.** como Parte Compradora. Para acreditar lo anterior se agrega copia certificada de la referida escritura pública.

En la Cláusula Primera de dicha escritura **FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A.** adquirió el

inmueble mencionado, así como todas las autorizaciones mencionadas en el antecedente II de la mencionada escritura y cualesquier otras autorizaciones que MACRO VAL, S.A. tuviera a su favor, entre ellas, las enumeradas en renglones anteriores.

En virtud de lo anterior y con fundamento en el artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo león, solicitamos que se transfieran los derechos y obligaciones de dicho fraccionamiento a FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A. y de igual forma, con fundamento en el artículo 177 de la misma Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos solicitamos se respete a mí representada los derechos adquiridos con anterioridad.

A fin de dar cumplimiento a dicho artículo comparece a la firma de este escrito la empresa denominada FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A., otorgando su anuencia para subrogarse en las obligaciones impuestas y cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en dichas autorizaciones."

- VI. Que en fecha 27-veintisiete de octubre del 2010-dos mil diez, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 19-diecinueve de octubre del 2010-dos mil diez, bajo el Oficio Nº 2797/2010/SEDUE, en donde se hacen del conocimiento al interesado requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- VII. Que en fecha 14-catorce de diciembre del 2010-dos mil diez, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 01-uno de diciembre del 2010-dos mil diez, bajo el Oficio Nº 3310/2010/SEDUE, en donde se hacen del conocimiento al interesado requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- VIII. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite".



Respecto del proyecto urbanístico, objeto de la modificación solicitada, el Ordenamiento Legal invocado, prevé las siguientes disposiciones:

"Artículo 218.- El interesado en urbanizar el suelo y desarrollar un fraccionamiento deberá:

- I. ....
- II. ....
- III. Solicitar la aprobación del **proyecto urbanístico** que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales indicados por la autoridad; .....
- IV. a VIII. ...."

"Artículo 223.- En la etapa de **proyecto urbanístico** el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. ....
- II. ....



N° de Oficio: 2135/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° MU-076/2010  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- III. *Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;*
- IV. *a VIII. ....”*

“Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

- I. ....
- II. ....
- III. *La autorización del **proyecto urbanístico** deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:*
- a) *La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;*
- b) *El número de lotes y superficie promedio del mismo;*
- c) *La **zonificación de usos del suelo;***
- IV. *a VI. ....”*

De lo anteriormente expuesto, se colige que es en la etapa del proyecto urbanístico en la que se contempla la zonificación de usos de suelo, la cual se aprueba de ser congruente a lo indicado en la autorización de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano; siendo oportuno citar que el artículo 5 del referido Ordenamiento legal, en su parte conducente, define **zonificación** como “la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo”.

- IX. Que al presente expediente se acompañan copias de recibo oficial N° 424315, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2010-dos mil diez, por la cantidad de **\$3,266.64 (TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 64/100 M.N.)**, y copia de recibo oficial N° 3170000025697 de fecha 20-veinte de octubre del 2015-dos mil quince, por la cantidad de **\$834.21 (OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 21/100 M.N.)** ambos expedidos por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L.; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

- X. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados; por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.

- XI. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema respectivo.

**XII.** Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracción XXI, 13, 124 fracción III, IV, V, VII, VIII y IX, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I y II, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones del I al VIII, 224, 225, 226, 241 fracción III, IV incisos a), b), y c), 242 fracción I, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 12 fracción III, 15 fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### A C U E R D A

**PRIMERO:** En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TUCKER TOWER CONDOMINIOS**; relativo a la superficie solicitada de 60,767.30 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 19-001-085; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	<b>60,767.30</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	15,317.52	metros cuadrados
Área Urbanizable:	45,449.78	metros cuadrados
Área de derecho de paso pluvial:	96.21	metros cuadrados
Área Municipal:	10,968.92	metros cuadrados
Área Total vendible:	34,384.65	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	34,384.65	metros cuadrados
Lotes Habitacionales Multifamiliares:	09	
Total de Lotes Multifamiliares:	09	
Número Total de Viviendas:	248	

Predio ubicado colindante al noreste del Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, Distrito Urbano San Jerónimo, Delegación Poniente, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

**TERCERO:** Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

**ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, el predio se ubica en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo y según plano de zonificación el predio se ubica en una zona clasificada como zona Habitacional Multifamiliar de Ladera, en la cual se permiten los usos multifamiliares, permitiendo edificios para vivienda en zonas con pendientes pronunciadas, quedando la urbanización de estas zonas sujetas a los lineamientos especiales establecidos en el reglamento de desarrollo urbano. Por lo que el presente proyecto cumple con el uso previsto para la zona.



N° de Oficio: 2135/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° MU-076/2010  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

**DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, se señala que para esta zona, indica una Densidad **D5** de tipo E, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 6.076730 hectáreas, lo que permite un máximo de 255.2226 viviendas, el proyecto presenta 248 viviendas, lo que representa 40.81 viviendas por hectáreas; por lo que se cumple con la densidad indicada en los lineamientos.

**VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de ceder a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere y de conformidad al oficio N° **COPD/V/123/2011**, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2011-dos mil once, emitido por la Dirección Técnica, de esta Secretaría; y teniendo que el desarrollador presentó Estudio de Impacto Vial elaborado por la Empresa Dyvial, Centro de Diseño y Mantenimiento Vial y Urbano, firmado por el M.C. Ing. Melchor Tapia González, de fecha de Enero del 2011-dos mil once; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. El plano de la propuesta de Modificación al Proyecto Urbanístico del Fracc. Tucker Tower contempla 248 viviendas, las mismas que fueron autorizadas en el Plano del Proyecto Urbanístico mediante Expediente N° 90/2003 con fecha del 28 de febrero del 2005, por lo que los vehículos que generará el futuro desarrollo serán los mismos que los que fueron autorizados en el Proyecto Urbanístico.
2. Deberá cumplir con lo indicado en el inciso a Acuerdo 3 de la Aprobación del Proyecto Urbanístico que dice lo siguiente: "En la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentar una propuesta de solución vial integral sin perjuicio de las zonas residenciales Colinas de San Jerónimo y Vista Hermosa".
3. Para la Etapa de Rasantes deberá cumplir con lo siguiente: "Las vialidades que se pretendan construir en el futuro desarrollo no deberán rebasar en ninguno de sus tramos el quince por ciento de pendiente. En casos especiales se autorizarán hasta con el veinte por ciento de pendiente máxima, en tramos no mayores de cuarenta metros de longitud y con recubrimiento antiderrapante, debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del quince por ciento cuando menos de sesenta metros de largo.
4. Queda prohibido utilizar las calles Honorato de Balzac y Haydin como entrada o salida al desarrollo.
5. Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Secretaría de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
6. Queda obligado el desarrollador a aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

**ÁREAS PÚBLICAS:** Con el presente proyecto se requiere un área municipal de 5,845.39 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el área vendible habitacional de 34,384.65 metros cuadrados, equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 5,845.39 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (248 viviendas, siendo un área municipal requerida de 5,456.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 10,968.92 metros cuadrados distribuidas como sigue: Área Municipal 1: 3,081.96 metros cuadrados; Área Municipal 2: 2,015.09 metros cuadrados; Área Municipal 3: 1,163.16 metros cuadrados; y Área Municipal 4: 4,708.71 metros

Palacio Municipal de Monterrey

7/11

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

240800

N° de Oficio: 2135/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° MU-076/2010  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

cuadrados; dichas áreas quedarán debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DRENAJE PLUVIAL:** El solicitante presentó el análisis para la solución pluvial del predio, el cual fue dictaminado por la Dirección Técnica, de esta Secretaría, mediante oficio N° **COPD/H439/2010**, con fecha del 27-veintisiete de octubre del 2010-dos mil diez, en el cual se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico, al acuerdo propio del Proyecto Urbanístico; se otorga el Visto Bueno condicionado a los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas, así como las indicadas en la autorización del Proyecto Urbanístico.
  1. Deberá dejar derechos de paso habilitados con bloques muertos de 1.50 x 1.50 metros los cuales deberán estar anclados dentro del mismo para la reducción de la velocidad del agua, quedando estrictamente prohibido que estas áreas tengan fines de edificación y almacenamiento, además que por ningún motivo estas cañadas podrán ser de depósito temporal o definitivo de material producto de excavación o cortes.
  2. Deberán construir muros de contención para la cuenca N° 1, protegiendo la parte trasera de las casas en las cuales pega el escurrimiento, induciendo los escurrimientos a salir hacia la calle Honorato Balzac o hacia el derecho de paso que desemboca en la calle Camino a los Cardenales.
  3. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  4. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  5. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo..
- b) 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 responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- c) Además, 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, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial.
- d) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente.
- e) Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentado en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- f) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al artículo 228, fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en





N° de Oficio: 2135/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° MU-076/2010  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

**ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

**ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio N° DIEC-1108/2010, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2010-dos mil diez; la habilitación de áreas verdes deberá ser como sigue: En tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. **Entregar la Resolución vigente de la Evaluación del Manifiesto de Impacto Ambiental del área donde se ubicará el proyecto por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.**
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes, plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
4. Deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
5. Plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
6. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.
7. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal en el área vial, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.

**PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las

Palacio Municipal de Monterrey

9/11

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

especificaciones de obra pública según tipo de vía, considerando un rango de vida mínima de 7-siete años y un bajo costo de mantenimiento en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 151, fracción III, inciso g, fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO:** Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes. Además cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, N.L.

**SEÑALAMIENTO VIAL:** Con el trámite del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar el proyecto de señalamiento vial vertical y horizontal, incluyendo todas las señales que requiera la circulación dentro del desarrollo y frente al mismo, señales preventivas de acceso y salida, cruces de peatones, límites de velocidad, intersecciones, movimientos vehiculares, y demás; tomando en cuenta las recomendaciones del estudio de impacto vial presentado, previa revisión y aprobación por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio de Monterrey, N.L.

**CONTROL DE EROSIÓN:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento a la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

**CUARTO:** En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de Impacto Urbano Zonal que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

**QUINTO:** Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación tiene por objeto que acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos



N° de Oficio: 2135/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° MU-076/2010  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del proyecto ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

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

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

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

**NOVENO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DÉCIMO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----



**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**  
**LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

EMS/ALB/gadr/AMR/vcg/ylr

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Mario Alberto Ancira Garcia siendo las 11:22 horas del día 30 del mes de octubre del año 2015-  
dos mil quince.

EL C. NOTIFICAD OR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
FIRMA [Firma] FIRMA [Firma]

NOMBRE Yolanda Hernández Reyes NOMBRE Mario Alberto Ancira Garcia

140000