



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

## INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. ING. FELIX LEONEL PICO AGUIRRE Y LIC. ANA ELIDA CANALES FERNANDEZ**

Miguel Ángel Bounarotti N° 2461, Colonia Contry La Silla,  
Guadalupe, N.L.  
Presentes.-

***La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió que en seguimiento se transcribe:***

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, al 01-primer día del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-101/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de Septiembre de 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 10-diez de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, presentados por sus propios derechos por los C.C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández, mediante el cual solicitan el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**, el cual acreditan mediante Escritura Publica N° 13,738-trece mil setecientos treinta y ocho, de fecha 12-doce de Enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular N° 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5405, Volumen: 267, Libro: 217 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2007-dos mil siete; Así mismo Presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 78-361/2014-setenta y ocho mil trescientos sesenta y uno, diagonal dos mil catorce, de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 7264, volumen: 111, libro: 146 sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce; con jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; predio colindante a la calle Lomas de los Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, 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 resolución contenida en el expediente administrativo N° **F-008/2015**, bajo el oficio N° 1253/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-dos mil quince, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **TESSÁLIA**, relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de 11,335.16 metros cuadrados, del predio identificado bajo el número de expediente catastral 51-006-684. Posteriormente, esta Secretaría de





GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el expediente administrativo N° **F-041/2015**, bajo el oficio N° 1803/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 20-veinte de Agosto del 2015-dos mil quince, indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado TESSÁLIA; relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de 11,335.16 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-006-684.

II. Que los promoventes presentan autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° **713/SPMARN-IA/15**, de fecha 15-quince de Mayo de 2015-dos mil quince, consistente en la urbanización, lotificación y construcción de un fraccionamiento habitacional unifamiliar, en un predio con superficie de 11,335.160 metros cuadrados.

III. Que los promoventes presentaron los siguientes estudios:

o Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha Enero de 2015-dos mil quince, elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas MC, con Cédula Profesional N° 1828954, Cédula Profesional Ingeniería Ambiental N° 2155850.

o Estudio de Manifestación de Impactos Ambientales, de fecha Enero de 2015-dos mil quince, elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas MC, con Cédula Profesional N° 1828954, Cédula Profesional Ingeniería Ambiental N° 2155850.

o Estudio de Impacto Vial de fecha Diciembre de 2014-dos mil catorce, elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas MC, con Cédula Profesional N° 1828954, Cédula Profesional Ingeniería Ambiental N° 2155850.

IV. Que en fecha 18-dieciocho de Septiembre de 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto a al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones aún no se han iniciado para las vialidades, el predio se encuentra parcialmente desmontado y en él hay varios montículos de tierra y grava, se observa una ligera pendiente descendente hacia el norte, el predio se encuentra delimitado por una barda de block. Terracerías: no se han iniciado los trabajos. Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas y la construcción de los pozos de visita. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes. Gas Natural: No se ha realizado la canalización de la tubería para la red principal y la instalación de las acometidas. Pavimentación: no se han iniciado los trabajos. Banquetas y guarniciones: No se han iniciado los trabajos. Electrificación: No se han iniciado los trabajos de instalación de poliductos y construcción de los registros. Alumbrado Público: no se han iniciado los trabajos de construcción de las bases y registros así como la instalación de poliductos. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado los trabajos. Nomenclatura y señalamiento: no se ha instalado. Equipamiento: aún no se han iniciado los trabajos de instalaciones. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte habitacional, al sur con vialidad, al oriente con un parque funerario y al poniente con bodegas. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No hay inicio de construcción, existen dos viviendas. Colindancias del predio: Al norte el fraccionamiento La Escondida, al sur con la calle Loma de los Pinos, al oriente con el Panteón Jardín del Descanso y al poniente con bodegas. Infraestructura: no se ha iniciado las instalaciones de los diversos, frente al predio por la calle Loma de los Pinos hay línea de C.F.E., agua potable, drenaje sanitario, telefonía aérea y alumbrado público. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Calle Loma de los Pinos con una sección de 11.50 m. Esgurrimientos





GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: Nogales, arbustos, pasto y maleza. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.: No se observan.

V. Que en fecha 25-veinticinco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 16-dieciseis de Febrero del mismo año, bajo Oficio N° 791/SEDUE/2016, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes: "...

**A. Papelería Faltante:**

- 1) Completar datos dentro de Solicitud Oficial, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 249 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 145 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 2) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional. Indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e identificar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, N.L., y al artículo 249 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**B. Aspectos Viales**

- 1) El Estudio de Impacto Vial presentado por el desarrollador, muestra algunas discrepancias en su elaboración por lo que será necesario que el mismo sea corregido y presentado nuevamente para su evaluación y posterior dictamen.

**C. Plano del Proyecto Urbanístico presentado por el propio promovente:**

- 1) Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión, (ya revisado y corregido el plano anexar 3-tres copias simples y proyecto digital, así como incluir el plano de revisión notificado). ... "

VI. Escrito libre presentado por los promoventes, en respuesta al Oficio N° 791/SEDUE/2016 de fecha 16-dieciseis de Febrero de 2015-dos mil quince, vinculado al expediente:

- En fecha 15-quince de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "... REFERENTE AL PROYECTO URBANISTICO CON EL NUMERO DE OFICIO 791/SEDUE/2016 Y EXPEDIENTE NUMERO F-101/2015,.....REFERENTE AL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACION INMEDIATA, DENOMINADO THESSALIA

PARA EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO Y CONTESTACION AL OFICIO ANTES MENCIONADO ANEXAMOS LA SIGUIENTE DOCUMENTACION E INFORMACION ADJUNTADA EN EL PRESENTE ESCRITO:

A.1 – SOLICITUD OFICIAL

A.2 – PLANO CON PENDIENTES DEL PREDIO EN CUADRANTES DE 10 X 10 Y EL ESTUDIO DE PENDIENTES CON FIRMA ORIGINAL POR PARTE DEL PERITO RESPONSABLE, ANEXANDO SU COPIA DE LA CEDULA PROFESIONAL.

B.1 – ENTREGA DE ESTUDIO E IMPACTO VIAL CORREGIDO

J.B. 4-





# CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018


N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

C.1 – 3 PLANOS DEL PROYECTO URBANISTICO Y ARCHIVO DIGITAL, ASI COMO EL PLANO ANTERIOR REVISADO CON SUS CORRECCIONES Y/O OBSERVACIONES....”

- En fecha 10-diez de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: “... CABE MENCIONAR QUE EN LA PASADA AUTORIZACION DE LA FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS DE NUESTRO DESARROLLO, POR UN ERROR INVOLUNTARIO SE REGISTRO EL NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO COMO “**TESSALIA**” Y EL NOMBRE CORRECTO ES “**THESSALIA**”

DEBIDO A LO ANTERIOR SOLICITO QUE EN LAS ETAPAS DE URBANISTICO, EJECUTIVO, RASANTES, NUMEROS OFICIALES Y VENTAS, ETC., EN DICHAS AUTORIZACIONES SE REGISTRE CON EL NOMBRE CORRECTO DE NUESTRO DESARROLLO COMO “**THESSALIA**” .....

VII. Que mediante el presente trámite se está solicitando la aprobación del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará THESSALIA; relativo a la superficie solicitada de **11,335.160 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	<b>Área Total:</b>	<b>11,335.16</b>	<b>metros cuadrados</b>
	Área Vial:	4,091.252	metros cuadrados
	Área Urbanizable:	7,243.908	metros cuadrados
	Área Derecho de Paso de Servicios:	173.578	metros cuadrados
	Área Municipal:	1,034.861	metros cuadrados
	Área Vendible Habitacional:	6,035.469	metros cuadrados
	Área Vendible Total:	6,035.469	metros cuadrados
	Número de Lotes Habitacionales:	36	
	<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>36</b>	

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000038442**, de fecha 17-dieciséis de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$8,582.20 (OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 20/100 M.N.)**; 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 b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

IX. Que en el presente caso, el plano de Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en cuestión.

X. 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

8 4





# CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, L, LV y LX, 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, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I primer párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 16, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracciones II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

## ACUERDA



**PRIMERO** En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.160 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total:</b>	<b>11,335.16</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	4,091.252	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,243.908	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios:	173.578	metros cuadrados
Área Municipal:	1,034.861	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	6,035.469	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,035.469	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	36	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>36</b>	

Predio colindante a la calle Lomas de los Pinos y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Se Ratifican y Continúan vigente las obligaciones impuestas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** Además El desarrollador, (en este caso los C.C. ING. FELIX LEONEL PICO AGUIRRE Y LIC. ANA ELIDA CANALES FERNANDEZ) deberán cumplir con lo siguiente:

8. 4





GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016

Expediente N° F-101/2015

Asunto: Proyecto Urbanístico

1. **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar.
2. **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad **D5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea. Siendo la superficie neta a desarrollar de 1.133516 hectáreas, lo que permite un máximo de 47.607 viviendas, el proyecto presenta 36 viviendas, lo que representa 31.759 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

Deberá observar lo señalado en el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León que señala que las acciones de crecimiento que se pretendas llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetaran a las siguientes disposiciones:

1. *En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.*

Por lo que los promoventes adjuntan Plano de levantamiento Topográfico y configuración del predio solicitado, en el cual contempla una Zonificación por Pendientes, presentado ante esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, elaborado por Perito Responsable el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre, adjuntando copia de Cédula Profesional N° 397447; el cual arroja las pendientes del 0 al 15% con superficie de 10,795.98 metros cuadrados; y del 15 al 30% con superficie de 539.18 metros cuadrados; dando una superficie total de 11,335.16 metros cuadrados; por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad de la zona.

3. **ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 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 por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "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





GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

*características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley”.*

**En el presente caso requiere un área municipal total de 1,026.029 metros cuadrados**, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 6,035.469 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 1,026.029 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (36 viviendas; siendo un área municipal requerida de 792.00 metros cuadrados) y **cede una superficie total 1,034.861 metros cuadrados**. Dicha área se encuentra ubicada y debidamente señalada en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberá 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.

4. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de ceder y habilitar 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 los artículos 204 Fracción VIII y 205 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/185/2016, de fecha 19-diecinove de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:
1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
  2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona. Entre las cuales se encuentran la repavimentación de la calle Loma de los Pinos.
  3. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
  4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N. L.
5. **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 341/2015, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, el cual informa que con base en la revisión del plano correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el Estudio Hidrológico proporcionados por los propios promoventes, 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 que no hayan sido efectuadas.
  - B) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V. a través del Ing. Roberto Bañuelos Rueda (Cedula No. 1828954) con fecha de Enero de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

*J. Y*





# CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

Visto lo anterior se tiene que:

1. Se recomienda que el nivel de acceso a la vialidad dentro del fraccionamiento quede a un nivel superior al existente con la conexión de la calle Lomas de los Pinos, a fin de evitar la incorporación de aportaciones externas provenientes de dicha vialidad, adicionalmente para dar continuidad al sistema pluvial superficial, se deberá considerar dejar una salida en la rotonda dentro del fraccionamiento, habilitándose mediante la colocación de una rejilla en la parte inferior de la barda perimetral.
- C) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios y 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 No. SADM-ING-0886-15 (Junio 2015):  
*"En función de los gastos, se revisaron las secciones críticas dentro de las vialidades, determinándose la capacidad de conducción de la lámina de agua, en base al gasto acumulado y considerando una altura de guarnición de 0.15 mts. arrojando que la sección cumplirá con la altura permitida, no representado ningún problema o riesgo desde el punto de vista hidráulico, ya que este se evacuara en forma inmediata, esto es considerando la pendiente de rasantes existente."*
- D) Durante la etapa de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  2. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- E) Deberá considerar 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, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- F) **Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en 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.**
- G) 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.
- H) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a





GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

las obras de manejo integral de aguas pluviales y drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos Hidrometeorológico, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligro y riesgo en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

**6. ASPECTOS GEOLOGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G359/2015, de fecha 03-tres de Diciembre de 2015-dos mil quince; el cual otorga el presente dictamen Factible en virtud a la revisión del plano proporcionado por el propio promovente y el antecedente con N° de Oficio: DT/G178/2015; con base en lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el Oficio No. DT/G178/2015.
2. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
3. Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
  - ✓ Croquis de localización del Fraccionamiento.
  - ✓ Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
  - ✓ Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
  - ✓ Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo.
  - ✓ Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
  - ✓ En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
  - ✓ Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
  - ✓ Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
  - ✓ Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
  - ✓ Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
  - ✓ Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
  - ✓ Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
4. El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario o constructor de la vivienda o fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
5. En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio





GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

Geotecnico que determine mediante un analisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigacion mas adecuadas según sea el caso.

**7. 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.

**8. ASPECTOS ECOLOGICOS:** De acuerdo al oficio N° 1165/16-DIEC/SEDUE, de fecha 13-trece de Abril del 2016-dos mil dieciséis; la Dirección de Ecología de esta Secretaría emite los Lineamientos Ambientales y emite que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas 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 condiciones:

2015-40  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**1. Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**

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. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. 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.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley 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, mismas que deberán observar lo siguiente: *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 anchura menor a*





GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente N° F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

*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.*

6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el 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).
7. 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.

**9. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III , VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**10. URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

#### **11. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

En la etapa de PROYECTO DE RASANTES y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

En la etapa de PROYECTO EJECUTIVO y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.





CIUDAD DE  
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1755/SEDUE/2016

Expediente N° F-101/2015

Asunto: Proyecto Urbanístico

**12. AFECTACION Y DERECHOS DE PASO:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

**13. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:** 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.

**14. SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.

**15. CONTROL DE EROSION:** En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**CUARTO:** 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





GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1755/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-101/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

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 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".

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

**SEXTO:** Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado 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 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.

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** De acuerdo a los Artículos 245, 260 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter





CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1755/SEDUE/2016
Expediente Nº F-101/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DUODÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría de conformidad con lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.



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

VCG/jprg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse HECTOR MARTINEZ PAEZ siendo las 9:40 horas del día 16 del mes de JUNIO del año 2016-DOS MIL DIECISEIS

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA
NOMBRE JORGE E. RAMIREZ D.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA
NOMBRE Hector Rubén Martínez Paéz