



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

## INSTRUCTIVO

**AL LIC. ALBERTO DE JESUS DE LA GARZA EVIA TORRES  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.**  
Calle Batallón de San Patricio N° 109, Local BC-01,  
Colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, N.L.  
Presente.-

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

---En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-128/2015**, formado con motivo de la solicitud en fecha 16-dieciseis de Octubre de 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 22-veintidós de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, por conducto de su apoderado legal el C. Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres, quién acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 1,544-mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha 13-trece de Marzo del 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; el cual contiene Poder General para Actos de Administración en General, que le otorga a su favor la persona moral denominada **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la autorización del **Proyecto Ejecutivo** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 5 ° SECTOR, SAN FELIPE**; relativo a la superficie total solicitada de **40,493.890 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **48-001-017**; el cual se acredita mediante la escritura pública N° 8,650-ochos mil seiscientos cincuenta, de fecha 06-seis de Noviembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública; N° 122-ciento veintidós, de la cual es el Titular el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con residencia en la Ciudad de Monterrey, del Estado de Nuevo León; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 1222, Volumen: 270, libro: 49 Sección: I Propiedad, Monterrey, de fecha 06-seis de Febrero del 2008-dos mil ocho; Así mismo Presenta Rectificación de Medidas, contenidas en el Acta Fuera de Protocolo 71,512/2013-setenta y un mil quinientos doce, diagonal dos mil trece, de fecha 28-veintiocho de Febrero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Número 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1250, volumen: 109, libro: 25 sección: Auxiliares, de fecha 06-seis de Marzo del 2013-dos mil trece; Posteriormente, mediante Acta Aclaratoria, de fecha 15-quince de Marzo del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular Número 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1860, volumen: 109, libro: 38 sección: Auxiliares, de fecha 15-quince de Abril del 2013-dos mil trece; predio colindante al noreste del Panteón Municipal Valle Verde y al poniente del fraccionamiento Balcones de las Mitras 4° sector, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, 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;



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016
Expediente N° F-128/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° FYL-099/2012, bajo el oficio N° 2492/SEDUE/2012, de fecha 05-cinco de Septiembre del 2012-dos mil doce, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará SAN FELIPE, para un predio con superficie solicitada de 44,485.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 48-01-017. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-107/2014, bajo el oficio N° 1377/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2015-dos mil quince, aprobó el proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado BALCONES DE LAS MITRAS 5° SECTOR (SAN FELIPE); relativo a la superficie solicitada de 40,493.890 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Table with 3 columns: Description, Value, and Unit. Rows include: Área Total del Terreno: 40,493.890 metros cuadrados; Área Fuera de Aprobación: 10,534.609 metros cuadrados; Área Neta 5°. Sector (San Felipe): 29,959.281 metros cuadrados; Área Vial: 9,698.169 metros cuadrados; Área Urbanizable: 20,261.112 metros cuadrados; Área Servidumbre Pluvial: 313.629 metros cuadrados; Área Municipal Total 5°. Sec. (San Felipe): 3,672.719 metros cuadrados; Área Municipal Cedida en este Sector: 3,408.769 metros cuadrados; Área Municipal Reposición andador Diorita: 184.172 metros cuadrados; Área Municipal N° 1 Caseta: 14.105 metros cuadrados; Área Municipal N° 4: 65.673 metros cuadrados; Área Vendible Habitacional: 16,274.764 metros cuadrados; Número de Lotes Habitacionales: 153

II. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-029/2015, con N° de Oficio 1643/2015/DIFR/SEDUE de fecha 07-siete de Julio de 2015-dos mil quince, aprobó el Proyecto de Rasantes, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado BALCONES DE LAS MITRAS 5° SECTOR (SAN FELIPE); relativo a la superficie solicitada de 40,493.890 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene una superficie vial de 9,698.169 metros cuadrados.

III. Que en fecha 20-veinte de Enero de 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 11-once de Enero de 2016-dos mil dieciséis, bajo Oficio N° 403/2016/DIFR/SEDUE, 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. Documentos faltantes:

- 1) Conforme a lo indicado en el resolutivo contenido bajo el oficio 1377/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de marzo del 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo F-107/2014, en el ACUERDO TERCERO, numero 4. Vialidad Maestra, inciso a) se establece lo siguiente: "Previo a la autorización de la etapa del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento San Felipe, deberá presentar el plano autorizado del Proyecto de Ventas del Fraccionamiento de las Mitras 4to. Sector 1era Etapa". (copia)

- 2) Deberá presentar el Estudio de Mecánica de Suelos con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por la Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañado copia de la Cedula Profesional del perito responsable, así como 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 y XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 3) Deberá presentar el proyecto de Ingeniería Urbana autorizado por Bomberos, (firmado por los propietarios o apoderados y perito responsable), (2-dos copias de cada uno y en su caso también del Visto Bueno por escrito), de acuerdo a lo dispuesto artículo 252 fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del artículo 147, XIII, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 4) Deberá realizar correcciones en el Programa y Presupuesto de Obra, firmado por los propietarios o apoderados, así como el perito responsable acompañado por copia de su cedula profesional, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, fracción XIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, XIV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**B. Plano del Proyecto Ejecutivo presentado por el propio promovente:**

- 1) Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión, (ya revisado y corregido el plano anexar 2-dos copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado).

**IV. Escritos libres presentados por el promovente, en respuesta al Oficio N° 403/2016/DIFR/SEDUE, vinculados al expediente.**

En fecha 05-cinco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "CON REFERENCIA AL OFICIO N° 403/2016/DIFR/SEDUE DE FECHA 11 DE ENERO DE 2016 CON RELACION A LA DOCUMENTACION FALTANTE EN EL EXPEDIENTE N° F-128/2015 PARA AUTORIZACION DE "PROYECTO EJECUTIVO" DEL FRACCIONAMIENTO DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO "BALCONES DE LAS MITRAS 5° SECTOR (SAN FELIPE)".

POR MEDIO DE LA PRESENTE MANIFESTAMOS LO SIGUIENTE

A.1) DEBERA PRESENTAR EL PLANO AUTORIZADO DEL PROYECTO DE VENTAS DEL FRACCIONAMIENTO BALCONES DE LAS MTRAS 4° SECTOR ETAPA 1.

ANEXAMOS AL PRESENTE ESCRITO COPIA DE DICHO PLANO INSCRITO EN R.P.P.

A.2) MECANICA DE SUELOS CON DISEÑO DE PAVIMENTOS CON CERTIFICACIONES DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO.

SE ENTREGO ESTUDIO Y CERTIFICACIONES A LA DIRECCION DE FRACCIONAMIENTOS SEDUE MONTERREY, EL DIA 27 DE ENERO DE 2016.

A.3) Vo. Bo. DE PATRONATO DE BOMBEROS DE NUEVO LEON, A.C.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente N° F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

ANEXAMOS AL PRESENTE OFICIO Y PLANOS AUTORIZADOS DE FECHA 22 DE ENERO DE 2016....."

- o En fecha 17-dieciséis de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "CON REFERENCIA AL OFICIO N° 403/2016/DIFR/SEDUE DE FECHA 11 DE ENERO DE 2016 CON RELACION A LA DOCUMENTACION FALTANTE EN EL EXPEDIENTE N° F-128/2015 PARA AUTORIZACION DE "PROYECTO EJECUTIVO" DEL FRACCIONAMIENTO DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO "BALCONES DE LAS MITRAS 5° SECTOR (SAN FELIPE)".

ANEXAMOS AL PRESENTE ESCRITO LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

A.4.- \*PRESUPUESTO GENERAL DE OBRAS DE URBANIZACION, CORREGIDO, FIRMADO POR PERITO Y PROPIETARIOS.  
\*PROGRAMA GENERAL DE OBRAS DE URBANIZACION, CORREGIDO, FIRMADO POR PERITO Y PROPIETARIOS.  
\*COPIA DE CEDULA PROFESIONAL DEL PERITO RESPONSABLE ARQ. GABRIEL JESUS CAMARILLO UGARTE.

B.\* 2 EJEMPLARES DE PLANO DE PROYECTO EJECUTIVO, CORREGIDO.  
\*CD DE PLANO DE PROYECTO EJECUTIVO, CORREGIDO.  
\*PLANO REVISION NOTIFICADO DE PROYECTO EJECUTIVO.

ASI MISMO ANEXAMOS LA INFORMACION COMPLEMENTARIA SOLICITADA EN LA REVISION DEL PLANO DE PROYECTO EJECUTIVO.

- SOLICITUD OFICIAL CORREGIDA
- COMPROBANTE DE PAGO DE PREDIAL 2016 EXP. CAT. (48-001-017)
- COPIA DE ESCRITURA PUBLICA N° 4478
- COPIA DE CEDULA PROFESIONAL ING. ADRIAN MINOR FRANCO, RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS.
- DISEÑO DE PAVIMENTOS:
  - ESTUDIO GEOTECNICO FIRMADO POR RESPONSABLE, CON COPIA DE CEDULA PROFESIONAL Y CERTIFICACIONES VIGENTES.
  - ESTUDIO DE DISEÑO DE PAVIMENTOS FIRMADO POR RESPONSABLE, CON COPIA DE CEDULA PROFESIONAL Y CERTIFICACIONES VIGENTES.
- PLANO DE PAVIMENTOS CORDONES Y BANQUETAS (CORREGIDO)
- PLANO CORRECCION DE PAVIMENTOS CORDONES Y BANQUETAS
- PLANO DE HABILITACION DE AREAS MUNICIPALES..."

- V. Que el solicitante presenta en fecha 22-veintidos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, escrito el cual manifiesta lo siguiente: "CON RELACION A LA AUTORIZACION DE "PROYECTO EJECUTIVO" Y A "LA AUTORIZACION DE VENTAS" DEL FRACCIONAMIENTO DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO **BALCONES DE LAS MITRAS 5° SECTOR (SAN FELIPE)** ACTUALMENTE EN TRÁMITE BAJO LOS EXPEDIENTES N° F-000128/15 Y N° F-000129/15.

POR MEDIO DE LA PRESENTE SOLICITAMOS SU AUTORIZACION PARA AJUSTES EN LAS DECIMALES DE ALGUNAS AREAS DE LOS PROYECTOS PRESENTADOS CON RESPECTO A LAS AREAS



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente N° F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

AUTORIZADAS EN LA APROBACION DEL "PROYECTO URBANISTICO" DEL MISMO FRACCIONAMIENTO CON EL EXPEDIENTE N° F-000107/2014 DE FECHA 26 DE MARZO DE 2015; LO ANTERIOR DEBIDO A LA INTEGRACION DEL PROYECTO AL SISTEMA SICOF-IRCNL DE GOBIERNO DEL ESTADO. LAS DIFERENCIAS SON LOS SIGUIENTES:

CONCEPTO	P. URBANISTICO AUTORIZADO EXP. F-000107/2014	PLANOS DE P. EJECUTIVO Y AUTORIZACION DE VENTAS EN TRÁMITE	DIFERENCIA
AREA TOTAL DEL TERRENO	40,493.890 M2	40,493.890 M2	0.00
AREA FUERA DE APROBACION	10,534.609 M2	10,534.860 M2	(+) 0.251 M2
AREA NETA 5° SEC. (SAN FELIPE)	29,959.281 M2	29,959.030 M2	(-) 0.251 M2
AREA VIAL	9,698.169 M2	9,697.849 M2	(-) 0.320 M2
AREA URBANIZABLE	20,261.112 M2	20,261.181 M2	(+) 0.069 M2
AREA SERVIDUMBRE PLUVIAL/DERECHOS DE PASO PLUVIAL	313.629 M2	313.632 M2	(+) 0.003 M2
AREA MUNICIPAL 5° SECTOR (SAN FELIPE)	3,672.719 M2	3,672.702 M2	(-) 0.017 M2
AREA VENDIBLE HABITACIONAL	16,274.764 M2	16,274.847 M2	(+) 0.083 M2
NUMERO DE LOTES HABITACIONALES	153 L	153 L	0
AREA PROMEDIO DE LOTES	106.37 M2	106.37 M2	0.00
<b>AREAS MUNICIPALES</b>			
AREA MUNICIPAL N° 1 (CASETA)	14.105 M2	14.084 M2	(-) 0.021 M2
AREA MUNICIPAL N° 2	184.172 M2	184.174 M2	(+) 0.002 M2
AREA MUNICIPAL N° 3	3,408.769 M2	3,408.771 M2	(+) 0.002 M2
AREA MUNICIPAL N° 4	65.673 M2	65.673 M2	0.00
<b>TOTAL DE AREA MUNICIPAL</b>	<b>3,672.719 M2</b>	<b>3,672.702 M2</b>	<b>(-) 0.017 M2</b>

SECRETARIA DE URBANO Y ECOLOGIA

VI. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 16-dieciseis de Octubre de 2015-dos mil quince, el siguiente escrito:

- o Escrito signado por el C. Julio Eduardo Hernández Prieto, en representación de BANCO DEL BAJIO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, ratificado en fecha 01-primer día del mes de Octubre de 2015-dos mil quince ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaría Pública N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 210,684-doscientos diez mil seiscientos ochenta y cuatro; en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que consta en Escritura Pública N° 4,478 de fecha 15 de Mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular N° 49-cuarenta y nueve, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral con residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el número 1597, Volumen 182, Libro 64, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, con fecha 21-veintiuno de Mayo de 2013-dos mil trece. (De la cual anexa copia); celebrados entre BANCO DEL BAJIO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, como Acreedor y la sociedad TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., como Acreditada, en el cual se ofreció en garantía el siguiente inmueble:

*"Lote de terreno marcado con el número 17 diecisiete, de la Manzana número 001 uno, ubicado en Prolongación Vizcaya y Andador Diorita, del Fraccionamiento Ampliación San Bernabé en esta*



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

**Ciudad, con superficie de 40,493.89 M2, y los siguientes rumbos y medidas:.....Expediente Catastral 48-001-017.**

Señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, el inmueble objeto de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiesta:

*"...nos permitimos manifestar que esta Institución no tiene inconveniente para que, respecto del inmueble antes descrito, se realicen las gestiones correspondientes a fin de que se lleven a cabo las solicitudes necesarias para tramitar y/o gestionar....Proyectos Ejecutivos, Autorizaciones de Ventas...respecto al inmueble propiedad de mi representada...lo anterior en el entendido de que la Hipoteca constituida en el Instrumento Público antes citado, subsistirá íntegramente sobre el inmuebles en cuestión....".*

Cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 252 Fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- VII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y la nivelación ya se realizaron en todas las vialidades, en una sección aproximada de 80.00 m. de la calle Balcones de Córdoba se encuentra en terracería terminada en compactación, el área fuera de aprobación 1, 2, 3, 4, 5 y 6 y el área municipal 2 y 4 se encuentran en estado natural, el área municipal se habilitó y el área municipal 3 se realizó el desmonte; Las calles Balcones de Málaga, Balcones de Oviedo y una sección de las calles Balcones de Córdoba y Balcones de Andalucía, se encuentran terminadas en base con la primera capa de carpeta asfáltica, una sección aproximada de 80.00 metros de la calle Balcones de Córdoba ubicada al poniente de la calle Balcones de Oviedo, se encuentra en terracería terminada en compactación y en una sección aproximada de 150.00 metros de la calle Balcones de Andalucía y 20.00 metros de la calle Balcones de Cartagena se encuentran en base terminada en compactación; Drenaje Sanitario: Los pozos de visita se encuentran terminados con sus respectivas alcantarillas en todas las vialidades, estas se observan que se encuentran niveladas a la carpeta asfáltica en las calles donde esta se encuentra, en todos los lotes están instaladas las acometidas, en los derechos de paso 2 y 3 se observan pozos de visita con sus alcantarillas y tubería de acero hacia el la red de drenaje sanitario existente del Fraccionamiento San Bernabé; Drenaje Pluvial: Es a nivel de rasantes, a descargar por el derecho de paso pluvial 2 en el cual ya existe la guarnición dentada para realizar las descargar por este; Agua Potable: Se instaló la tubería de la red principal por todas las vialidades así como la instalación de las acometidas en todos los lotes y se realizó la construcción de los registros para las válvulas de control; Gas Natural: Se realizó la canalización de la tubería de la red principal y la instalación de las acometidas en todos los lotes del fraccionamiento; Pavimentación: Se aplicó la primera capa de la carpeta asfáltica en las calles que se ubican alrededor de la manzana 385 y en el acceso al fraccionamiento, se observan dos hundimientos con una área aproximada de 2.00 metros cuadrados por la calle Balcones de Andalucía casi en la esquina con la calle Balcones de Oviedo; Banquetas y Guarniciones: Hay banqueta alrededor de la manzana 385 solo falta frente al lote 49, en la manzana 384 y en una sección aproximada de 250.00 metros por la calle Balcones de Córdoba colindante al A.F.A. 6, hay guarniciones en todas las vialidades, solo falta en una sección aproximada de 80.00 metros en la calle Balcones de Córdoba colindante a la manzana 387; Electrificación: Se instaló la tubería para el cableado en la manzana 384, 385 y en la mitad de la manzana 389, hay varios registros en el área de banqueta que están terminados con su tapa y registros para los transformadores; Alumbrado público: Se instaló la tubería para el cableado de las luminarias en la manzana 385 y en la mitad de la manzana 389, las luminarias y los registros con sus tapas, en la mitad de la manzana 389 se encuentran instaladas las bases para las luminarias; Jardinería y Arborización: Aun no se han iniciado el sembrado de los árboles y la



# CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente N° F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

instalación del pasto en las áreas municipales, solo se instaló una pequeña sección de pasto en el área municipal 1 donde se ubica la caseta y en el lote 5 solo colindante a la casa muestra ubicada en el lote 4 y 3; Nomenclatura y Señalamiento: Aun no se ha instalado la nomenclatura y el señalamiento vial; Equipamiento: Aun no se ha instalado el mobiliario urbano y el sistema de riego en las áreas municipales; Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte y al poniente con terrenos sin uso, al oriente habitacional y al sur con parque funeral; En el área municipal 1, se terminó la construcción de la caseta; Colindancias del predio: Al norte y al poniente con terrenos baldíos, al oriente con el 4° sector del mismo Fraccionamiento y al sur con el Panteón Municipal Valle Verde; Infraestructura: En etapa de construcción los servicios de agua, gas, drenaje sanitario, electrificación, alumbrado público, cable y telefonía; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Vialidad del 4° sector con una sección vial de 18.00 metros; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay arroyos, hay 7 escurrimientos que descienden hacia el norte; Vegetación: Solo hay maleza en el área fuera de aprobación 1, 2, 3, 4, 5 y 6 y en el área municipal 2 y 5; Derechos de Paso para C.F.E.; A. Y.D., Gas Natural, Pluvial, C. N. A.: Hay cuatro derechos de paso para pluvial, indicados en el plano a revisión.

- I. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 5 ° SECTOR, SAN FELIPE**; relativo a la superficie total solicitada de **40,493.890 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **48-001-017**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Total del Terreno:</b>	<b>40,493.890</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Fuera de Aprobación:	10,534.860	metros cuadrados
<b>Área Neta 5°. Sector (San Felipe):</b>	<b>29,959.030</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	9,697.849	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,261.181	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	313.632	metros cuadrados
Área Municipal Total 5°. Sec. (San Felipe):	3,672.702	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	16,274.847	metros cuadrados
<b>Número de Lotes Habitacionales:</b>	<b>153</b>	

- II. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000036567**, de fecha 11-Once de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$127,192.50 (CIENTO VEINTISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS 50/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo con un monto por área vendible de 16,274.847 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1, letra A, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite de Autorización del Proyecto Ejecutivo.

- III. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I inciso a) y II incisos



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 899/SEDUE/2016
Expediente Nº F-128/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

a) y d), 142 Fracciones I al IV, 158 fracciones IV, VI. y VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XIV, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al VII, IX y X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción VI, 243 fracción V, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 271 Fracción V incisos a), b), c), d) y e), 272 Fracción III, 276 fracción I párrafo segundo, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 93, 94 fracción V, 98 fracción 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 Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará BALCONES DE LAS MITRAS 5º SECTOR, SAN FELIPE; relativo a la superficie total solicitada de 40,493.890 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 48-001-017; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Table with 3 columns: Description, Value, and Unit. Rows include: Area Total del Terreno (40,493.890 metros cuadrados), Area Fuera de Aprobación (10,534.860 metros cuadrados), Area Neta 5º Sector (San Felipe) (29,959.030 metros cuadrados), Area Vial (9,697.849 metros cuadrados), Area Urbanizable (20,261.181 metros cuadrados), Derecho de Paso Pluvial (313.632 metros cuadrados), Area Municipal Total 5º. Sec. (San Felipe) (3,672.702 metros cuadrados), Area Vendible Habitacional (16,274.847 metros cuadrados), and Número de Lotes Habitacionales (153).

Predio colindante al noreste del Panteón Municipal Valle Verde y al poniente del fraccionamiento Balcones de las Mitras 4º sector, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, 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 (en este caso la persona moral denominada TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.) por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ZONIFICACION: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en el cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo predomina el uso Habitacional Unifamiliar. Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente N° F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

2. **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad de tipo **D-7**, donde se permite desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 2.995903 hectáreas lo que permite, un máximo de 200.725 viviendas, el proyecto presenta 153 viviendas, lo que representa 51.06 viviendas por hectárea; **por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.**

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

En el presente caso se requiere un área municipal de 3,366.00 metros cuadrados; equivalente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (153 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,366.00 metros cuadrados); por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional de 16,274.847 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 2,766.72 metros cuadrados); y cede una superficie total de 3,672.702 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los Artículos 201 fracción I y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por el propio promovente, del fraccionamiento **BALCONES DE LAS MITRAS 5 ° SECTOR, SAN FELIPE** contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.,1; y deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de la caseta será a cargo del fraccionador y formará parte de las obras de urbanización; b) Será pública y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberá ser entregada al Municipio; c) En la Caseta de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **En caso de tener interés de instalar control de acceso al fraccionamiento, deberán llevarse a cabo las gestiones necesarias ante las Dependencias Municipales correspondientes para su análisis y en su caso ser aprobadas, toda vez que no se debe impedir el acceso o libre tránsito al fraccionamiento.**

**SEXTO:** El desarrollador, (en este caso **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.**); por conducto de su Apoderado o Representante Legal; está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 08-ocho meses, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° **222/15**, de fecha 15-quince de Octubre de 2015-dos mil quince.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente N° F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

**Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° N° 222/15, de fecha 15-quinque de Octubre de 2015-dos mil quince. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 357/2015, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 23-veintitres de Septiembre de 2015-dos mil quince, por un área vendible de 16,274.76 metros cuadrados, destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (153 lotes); para el fraccionamiento denominado Balcones de las Mitras 5° Sector (San Felipe); del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 24-veinticuatro de Junio de 2015-dos mil quince, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Balcones de las Mitras 5° Sector (San Felipe); quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-028/2015, de fecha 16-dieciseis de Julio de 2015-dos mil quince, para 153 servicios domésticos de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red de Gas Natural:** Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio de fecha 16-dieciseis de Diciembre de 2014-dos mil catorce; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 403/2015, de fecha 27-veintisiete de Octubre de 2015-dos mil quince; en el cual otorga el Vo. Bo., y se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Ejecutivo, así como en el acuerdo correspondiente al proyecto de Rasantes (F-029/2015) se señalan los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como los correspondientes contenidos en los proyectos de urbanización posteriores que no hayan sido efectuados.
  - b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por MUROT Consultores Asociados S.A. de C.V. a través del Ing. Fernando Trejo Cruz (Cédula 4608942) con fecha de Mayo de 2011, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
  - c) Es de señalar que la red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio 159-R-10-3-C/12 (Junio 2012):
    1. Tres rejillas de 1.25 x 8.00 metros de longitud c/u en tres derechos de paso.
    2. 90.00 metros de tubo de 0.61 mts. (24") de diámetro, en salida de tres derechos de paso.
    3. 1690.00 metros de tubo de 0.76 mts. (30") de diámetro, por las calles Vizcaya, Hornablenda y Cerezas; esto hasta la Av. Aztlán.

4. Conexión a ducto existente en Talleres del Metro.

- d) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- e) Además, se deberán de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- f) Durante el proceso 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.
- g) 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.
- h) 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, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- i) 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.
- j) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Elementos urbanos del uso público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel; las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente N° F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme a la Mecánica de Suelos de fecha 12-doce de Mayo de 2011-dos mil once, signado por el M.C. en Ing. Adrián Guadalupe Minor Franco, con Cédula Profesional N° 4399005, realizado por la empresa E.M.S.A.S.A. (Estudios de Mecánica de Suelos y Asesoría, S.A. de C.V.); Diseño de Pavimentos de fecha 28-veintiocho de Diciembre de 2015-dos mil quince, del cual se hace responsable el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322; y Estudio Geotécnico, de fecha 28-veintiocho de Diciembre de 2015-dos mil quince, para el fraccionamiento denominado BALCONES DE LAS MITRAS 5 ° SECTOR, SAN FELIPE; realizado por la empresa Quality Controller Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción, presentados por el propio promovente; presentando el Certificado N° L.C. 012 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V. como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; así el Oficio N° 210/SDSCP/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que informa al Ing. Sten Flores de la Torre, que fue aprobada su certificación como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura: Sub-Rasante de un espesor de 0.20 metros, Base Hidráulica con un espesor de 0.15 metros y Mezcla asfáltica con un espesor de 0.04 metros. Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente, anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación, el Dr. Carlos Humberto Francisco Fonseca Rodríguez, Certificado N° PRC 005 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (del cual se anexa copia), emitiendo un Dictamen de Validación Técnica en fecha 16-dieciseis de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, donde hace constar que los trabajos e informes efectuados en el diseño de pavimentos cumplen con lo establecido en el artículo 7, párrafo primero de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y a las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León (NTEPNL-03-C), Capítulo 2.CERTIFICACIÓN Profesional Responsable, B. Campo de Aplicación, párrafo tercero de las NTEPNL.

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto simple  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ , perfil tipo pecho de paloma con acabado pulido.  
**Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII 206, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante N° DIMU/1910/2015, de fecha 03-tres de Septiembre de 2015-dos mil quince; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado



CIUDAD DE  
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente N° F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Balcones de las Mitras 5° Sector (San Felipe), el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio N° SSPVM/DIV/26632/VIII/2015, con fecha del 03-tres de Agosto de 2015-dos mil quince, así como plano autorizado en fecha 02-dos de Octubre del mismo año; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

**Vialidad:** De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/V/045/2016, con fecha del 26-veintiseis de Enero de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el artículo 199 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez revisado el proyecto, ya cumple con lo indicado en el Oficio N° DT/V/206/2015, de fecha 23 de marzo del 2015, en donde se le indicó que, previo a la autorización de la etapa del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento San Felipe, debería presentar el plano autorizado del Proyecto de Ventas del Fraccionamiento Balcones de las Mitras 4° Sector 1° Etapa; por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

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.
3. Deberá llevar a cabo la semaforización de la intersección de la Avenida No Reelección y la calle Pelicano. Cabe señalar que los semáforos, señalamientos viales, pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador. Esta obligación deberá estar concluida previo a la etapa del proyecto de Ventas, o en su defecto, cuando así lo requiera la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
4. El acceso al fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

**Control de Erosión:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**Bomberos:** El solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante reporte N° 116-040, con fecha del 22-veintidos de Enero de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno por las 153 viviendas, en el cumplimiento descrito en la Ley de

Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, así como la Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: **"El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6", instalándose de acuerdo a la Norma Técnica correspondiente:**

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

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

**Geología:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G353/2015, con fecha del 03-tres de Diciembre de 2015-dos mil quince, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos presentados por el propio promovente, y antecedente con N° de Oficio: 1643/2015/DIFR/SEDUE y DT/G131/2015, se desprenden las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

Con base en el plano y los antecedentes con N° de Oficio 1643/2015/DIFR/SEDUE y DT/G131/2015, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Se realizaron 24 Pozos a Cielo Abierto hasta una profundidad máxima de 1.70m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:

Los suelos superficiales están constituidos por suelos finos mezclados con fragmentos rocosos de diversos tamaños que representan elementos derivados de las rocas constitutivas del sector, este espesor según pudo observarse es relativamente corto variando de entre 0.00 a 0.80m y se constituye de arcillas color café con materia orgánica y gravas y gravillas de lutita. Este suelo es el que soporta la vida vegetal.

Subyaciendo a este suelo superficial se localizan las lutitas suaves y lutitas carbonosas con diversas fracturas siendo este material que sirva como apoyo para la cimentación de las viviendas a proyectar.

- La propuesta de cimentación consiste en lo siguiente:
  - Zapatas aisladas con vigas y/o traveses de contracimientto en todas direcciones y sentidos, con profundidad de desplante variable\* sobre el estrato de lutita color café y encajonándose cuando menos una vez el peralte de la cimentación, la capacidad de carga admisible del suelo puede considerarse de 2.3kg/cm<sup>2</sup>.
  - Cimiento corrido o continuo con vigas y/o traveses de contracimientto en todas direcciones y sentidos, con profundidad de desplante variable\* y encajándose cuando menos una vez el peralte de la cimentación sobre el estrato de lutita, la capacidad de carga admisible del suelo puede considerarse de 2.1 kg/cm<sup>2</sup>.
  - La profundidad de desplante se considera variable ya que el lecho superior de la lutita se localizó a diferentes profundidades así como de la topografía del predio y de los cortes que se pretenden realizar.
  - Para el cálculo de la capacidad de carga admisible para zapatas aisladas, se basó en la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi y adoptando un factor de seguridad de 3.
- La estructura de pavimento flexible consiste en lo siguiente:

Capa	Espesor	Descripción del material
Carpeta asfáltica:	4.0cm	Compactado al 95% de su peso volumétrico máximo Marshall.

Base Hidráulica:	15.0cm	Compactado al 100% de su Peso Volumétrico Seco Máximo Porter.
Subrasante:	30.0cm	Compactado al 95±2% mínimo de su peso volumétrico seco máximo AASHTO Estándar.
Terraplén (si se requiere):	indefinido (capas no mayores a 20.0cm)	Compactado al 90% de su PVSM AASHTO correspondiente.
Terreno natural:	30.0cm mínimo	Compactado al 90% de su PVSM AASHTO Estándar y estabilizado como pedraplén.

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

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 0074-15/DIEC/SEDUE, de fecha 07-siete de Diciembre de 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación del



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016  
Expediente N° F-128/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Área Municipal presentado por el promovente, a la propuesta presentada para el Fraccionamiento Balcones de las Mitras 5° Sector (San Felipe), condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
  - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
  - b) **La plantación de 57-cincuenta y siete árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
  - c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
  - d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego..
  - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
  - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (méticas o concreto), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

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

El área municipal (AM-1) se habilitará como caseta de vigilancia, las áreas municipales (AM-2, AM-3 y AM-4) se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de **57-cincuenta y siete árboles nativos.**

2. La plantación de **153-ciento cincuenta y tres** árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: **Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama.** Deberán ser de **2-dos pulgadas** de diámetro de tronco, medido a **1.20-un metro veinte centímetros** de altura o su equivalente, mayores de **3-tres metros** de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies, tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinésse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**

6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

**SÉPTIMO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C.C. Lic. Alberto de la Garza Evia Torres, Apoderado Legal de Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V. y Arq. Gabriel Jesús Camarillo Ugarte, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 183491, y de conformidad con lo solicitado Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V., deberá de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 08-ocho meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**NOVENO:** 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 la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

**DÉCIMO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

**UNDÉCIMO:** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que conforme a lo establecido en el Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio) para el trámite de Autorización de Ventas, ya que se trata de un requisito para la etapa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 148 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 899/SEDUE/2016
Expediente N° F-128/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

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

DECIMOCUARTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten.

DECIMOQUINTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción III, se le aplicarán las sanciones que establecen los artículos 341 y 342 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOSEXTO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L.



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

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Hernán González García siendo las 12:32 horas del día 18 del mes de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Signature]
NOMBRE Yolanda Hernández Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Signature]
NOMBRE Hernán González García