



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

## INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. RAFAEL CARLOS QUIROGA MADRIGAL**  
**APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCION FIDUCIARIA DENOMINADA**  
**SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO**  
**SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA)**

Calle Lerma Nº 1859 Col. Mitras Centro,  
Monterrey, N.L.

Presente.-

*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, a los 15-quince días del mes de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete.-----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-044/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidos de Julio de 2016-dos mil dieciséis, y al escrito de fecha 20-veinte de Enero de 2017-dos mil diecisiete, presentados por el C. Arq. Rafael Carlos Quiroga Madrigal, quien acredita su personalidad mediante Poder Especial para actos de Administración ratificada ante el Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular Nº 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en éste municipio, Primer Distrito, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Nº 8,885-ocho mil ochocientos ochenta y cinco, en fecha 17-diecisiete de noviembre de 2015-dos mil quince;, que le otorgó a su favor la Institución Fiduciaria denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA)**; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUESTA DEL SOL**; relativo a la superficie solicitada de **39,264.42 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-059**; el cual se acredita mediante Escritura Pública Nº 11,815-once mil ochocientos quince, de fecha 01-primer día de abril de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal, Notario Público Titular Nº 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, y residencia en Guadalupe, Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 9670, Volumen: 294, Libro: 387, Sección: Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 04-cuatro de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, así mismo, presenta Rectificación de Medidas contenida dentro



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

Expediente Nº F-044/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

del Acta Fuera de Protocolo Nº 8,920-ocho mil novecientos veinte, de fecha 02-dos de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular Nº 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en éste municipio, Primer Distrito, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Nº 7604, Volumen: 115, Libro: 153, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 15-quince de diciembre de 2016-dos mil dieciséis; predio colindante al oriente de la Avenida San Bernabé y al norte de la Colonia Villas de San Sebastián, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

I. Que en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**), la cual de acuerdo a lo establecido en la Matriz de Usos y Destinos del Suelo, el Uso Habitacional Unifamiliar se estima permitido, así como algunos comercios y servicios; para la porción colindante a la Avenida San Bernabé, se considera Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), donde se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del plan. En cuanto a la densidad se refiere, señala una densidad tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea; y para el corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**) mencionado, se le señala una densidad de 95 viviendas por hectárea.

II. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio Nº **SSP/319/2016** de fecha 13-trece de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "...solicita se le informe sobre la **factibilidad de dotación de servicios públicos a cargo de esta Secretaría**, ... Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Norte, en donde dicha delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público y la Dirección Técnica coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios.



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

*Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que indica:*

***“La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio...”***

- Oficio Nº **DPM/146/2016**, de fecha 14-catorce de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Comisaría General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

*“...en el cual solicita el apoyo de esta Secretaría a efecto de brindar seguridad..., predio colindante al norte y al sur del Fraccionamiento Villas de San Sebastián, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación a dicha petición se informa, que la ubicación no se encuentra dentro de la jurisdicción de vigilancia municipal, siendo la Secretaría de Seguridad Pública del Estado la que se encarga de vigilar y brindar la seguridad del predio antes mencionado...”*

- Oficio Nº **SSPE/FC/CG/S5/14526/2016** de fecha 14-catorce de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Comisión General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *“...me permito informar que se giraron las instrucciones necesarias a diferentes niveles de mandos de esta Institución a mi cargo, a efecto de dar cabal cumplimiento a su solicitud.*

*Derivado de lo anterior, remito el oficio número **SSPE/FC/S-3/5195/2016**, documento signado por el Jefe de la Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, donde se plasma lo relacionado a la información requerida; para los efectos legales y/o administrativos que tenga lugar.*

*No se omite señalar que esta H. Institución Policial tiene jurisdicción en todo el estado de Nuevo León, como objetivos en Brindar un servicio público de calidad a la ciudadanía y salvaguardar su vida, integridad, seguridad y el libre ejercicio de los derechos de las personas, así como preservar las libertades, el orden y la paz públicos, como garantes de la seguridad ciudadana, tal como lo establece el artículo 3 en todas y cada una de sus fracciones de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil...”*



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- Oficio Nº **SSPE/FC/S-3/5195/2016** de fecha 13-trece de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por el Jefe de la Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *"En cumplimiento al oficio citado en antecedentes y con base a las atribuciones conferidas en el artículo 17 fracciones VI, X, XIX, y XXII de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, me permito informarle, que la zona donde se encuentra ubicado el distrito urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte en el municipio de Monterrey Nuevo León corresponde al grupo operativo del tercer grupo y que a la fecha sigue a cargo de la zona. Lo cual se hace de su conocimiento para los efectos correspondientes..."*

**III.** Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con pendientes promedio del predio firmado por el Arq. Rafael Carlos Quiroga Madrigal, representante legal de la Institución Fiduciaria denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA)**; y como perito responsable, con Cédula Profesional Nº 1825658.

**IV.** Que el promovente presentó las factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:

- Oficio Nº **SADM-DG-0695-15**, de fecha 11-once de Septiembre del 2015-dos mil quince, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 300 unidades, con una superficie de 39,356.00 m<sup>2</sup>., ubicado en Parcela No. 59 Z-1 1/1 del Ejido San Bernabé Topo Chico, municipio de Monterrey, Nuevo León; teniendo como vigencia de un año a partir de la fecha del presente oficio, indicando como superficie máxima: 39,356.00 m<sup>2</sup> y cota máxima de suministro: 568.00 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

**AGUA POTABLE:** a) Instalación de 250 metros de tubería asbesto cemento en diámetro de 0.30 m. (12") clase A-7. b) Respetar los derechos de paso de la tubería existente en el predio con un ancho mínimo de 12.00 m.

**DRENAJE SANITARIO:** a) Existe Infraestructura; b) Respetar los derechos de paso de la tubería existente en el predio con un ancho mínimo de 12.00 m.

*S.*

*4-*



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**REQUERIMIENTOS DEL SERVICIO:** a) Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios. b) Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

- Oficio Nº **SADM-DG/GF-0027-17**, de fecha 20-veinte de Enero del 2017-dos mil diecisiete, en el que informa lo siguiente: "... Al respecto, me permito informarle a usted que en virtud de que las condiciones para proporcionar los servicios no han variado por medio del presente se ratifica el dictamen de factibilidad descrito en el oficio SADM-DG-0695-15 de fecha 11 de Septiembre del 2015. ..." (el subrayado es nuestro).
- Oficio Nº **SADM-ING-1314-16**, de fecha 27-veintisiete de Julio de 2016-dos mil dieciséis, referente a la factibilidad de Drenaje Pluvial del predio ubicado en parcela No. 592-1 P 1/1 del Ejido San Bernabé Topo Chico, Municipio de Monterrey, Nuevo León; se autorizan las siguientes obras:

**DRENAJE PLUVIAL**

Se aprueba el visto bueno del proyecto de Drenaje Pluvial para el fraccionamiento Puesta del Sol, de acuerdo al estudio presentado por la empresa; Proyecto de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, la cual concluye que no existe riesgo hidrológico para el proyecto ni para su entorno inmediato cercano colindante al inmueble antes mencionado.

- V. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, mediante Oficio Nº **DIE-042/2016**, de fecha 26-veintiséis de Enero de 2016-dos mil dieciséis, informa que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica, para un predio denominado Puesta del Sol, ubicado Antiguo Camino Real y Santa Bárbara, en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de 39,356.00 metros cuadrados, el cual se destinará para fraccionamiento o unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley del Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, señala que las obras necesarias para suministrarle el servicio, serán a su cargo.
- VI. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, mediante oficio Nº **AET/0082/2016**, de fecha 14-catorce de Enero de 2016-dos mil dieciséis, en el que informó que se procedió a realizar el análisis de la documentación y los estudios correspondientes, llegando a los siguientes resultados:



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

*"...En la visita de campo se observó actualmente el terreno en estudio se encuentra en estado natural; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, se tendrá acceso al futuro fraccionamiento a través de la Av. San Bernabé.*

*Actualmente, se ofrece servicio de transporte urbano sobre la Av. San Bernabé, Av. Alianza, Av. Solidaridad y sobre la calle Santa Isabel, la distancia entre el lote habitacional más lejano hasta el punto donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público, estaría a 330 m aproximadamente, la distancia de cobertura determinada por esta Agencia como aceptable es de 500 m, por lo cual se tendría la cobertura total para los futuros habitantes del predio en estudio.*

*Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y la cobertura de los servicios de la zona de influencia del predio a desarrollar, si es factible el acceso a los servicios de transporte público para el desarrollo habitacional "Puesta del Sol". ..."*

VII. Que en fecha de 24-veinticuatro de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto a al desmonte ya se realizó en el total del predio, sin estar ya definidos o delimitados lo que serán las diferentes vialidades al interior de la privada, no se realiza ningún tipo de trabajo en la propiedad, el mismo se encuentra delimitado por una malla ciclónica y se utiliza como área de pastoreo de algunos animales que en el viven. Terracerías: aún no se inician los movimientos de tierra para las etapas de terracería. Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y acometidas en los lotes. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería para la red principal y las acometidas en los lotes. Gas Natural: No se ha iniciado la canalización de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes. Pavimentación: no se han iniciado la aplicación de la carpeta asfáltica. Banquetas y guarniciones: No se ha iniciado la construcción de banquetas y guarniciones. Electrificación: No se ha iniciado la instalación de la tubería para el cableado y los transformadores así como la construcción de las bases para los mismos. Alumbrado Público: no se ha instalado la tubería para el cableado de las luminarias y la construcción e las bases y los registros. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado la habilitación de las áreas municipales para el sembrado de árboles y la instalación del pasto. Nomenclatura y señalamiento: no se ha iniciado la instalación. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte, en su costado oriente y el poniente este predio colinda con calles que a su vez colindan con áreas habitacionales unifamiliares, como es el uso general de esta zona. Mientras que al costado sur colinda con un



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

predio baldío. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No se han iniciado construcciones en los lotes. Colindancias del predio: Predio colindante al norte con la calle Pacifistas, al poniente con la calle Santa Bárbara, colindando al oriente con la Av. San Bernabé y al sur con el Fracc. Villas de San Sebastián, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en la Ciudad de Monterrey, N.L. Infraestructura: no se ha iniciado la instalación y la construcción de los diferentes servicios. Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte del predio con la calle Santa Anita con un arroyo de 03.00 mts., al poniente con la calle Santa Bárbara con un arroyo de 08.00 mts., y al costado oriente con la calle San Bernabé y con un arroyo de 07.00 mts. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se observan dos escurrimientos cercanos al predio. Vegetación: En general el predio se encuentra libre de vegetación. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.: No se observan. Nota: no se observa desnivel en la zona.

**VIII.** Que en fecha 06-seis de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 26-veintiséis de Septiembre del mismo año, bajo Oficio Nº 3033/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. Plano a color de las Redes Maestras de Infraestructura y Servicios Públicos que atraviesen y colinden con el predio. (anexar 3-tres originales, firmados por Apoderado legal)
2. Plano de pendientes firmado por el Apoderado Legal y perito responsable (acompañando cédula profesional), indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10 x 10 coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0 al 15% en color amarillo, del 15 al 30% en color naranja, del 30 al 45% en color café y más del 45% en color rojo, señalando los escurrimientos o cañadas e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (anexar 2-dos originales a color).
3. Plano Topográfico firmado por el Apoderado Legal y perito responsable (acompañando cédula profesional, anexar 3-tres originales).
4. Comprobante de pago al impuesto predial actualizado y legible (copia simple).

**B. Aspectos Viales:**

1. De acuerdo al Dictamen Técnico Vial Nº DPTDU/V/465/2016 emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano menciona lo siguiente: “...Una vez revisada la información proporcionada se observa que las medidas indicadas en el Certificado de Libertad de Gravámenes no corresponden con las indicadas en el cuadro de construcción del plano presentado ni tampoco la superficie del predio, por lo que para estar en posibilidades de indicar los lineamientos generales de diseño urbano en lo que respecta a vialidad, será necesario que presente un plano conforme a lo indicado en las escrituras. ...”



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**IX.** Escritos libres presentados por el promovente en respuesta al Oficio Nº 3033/SEDUE/2016, notificado en fecha 06-seis de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, vinculados al expediente:

- En fecha 03-tres de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: **"EN ATENCIÓN A SU INSTRUCTIVO DE NOTIFICACIÓN CON Nº DE OFICIO:3033/SEDUE/2016 EXPEDIENTE F-044/2016**

*PRESENTO A USTED RESPONDIENDO A LA PREVENTIVA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:*

**(A).**- PLANO A COLOR DE REDES MAESTRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS (3 PLANOS ORIGINALES, FIRMADOS POR APODERADO LEGAL)

**(B).**- PLANO DE PENDIENTES (2 PLANOS ORIGINALES Y CEDULA PROFESIONAL)

**(C).**- PLANO TOPOGRAFICO (3 PLANOS ORIGINALES FIRMADOS Y CEDULA PROFESIONAL)

**(D).**- COMPROBANTE DE PAGO AL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO Y LEGIBLE (COPIA SIMPLE)..."



- En fecha 19-diecinueve de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: **"EN ATENCIÓN A SU INSTRUCTIVO DE NOTIFICACIÓN CON Nº DE OFICIO:3033/SEDUE/2016 EXPEDIENTE F-044/2016**

*PRESENTO A USTED RESPONDIENDO A LA PREVENTIVA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:*

**(A).**- PLANO A COLOR DE REDES MAESTRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS (3 PLANOS ORIGINALES, FIRMADOS POR APODERADO LEGAL)

**(B).**- PLANO DE PENDIENTES (2 PLANOS ORIGINALES Y CEDULA PROFESIONAL)

**(C).**- PLANO TOPOGRAFICO (3 PLANOS ORIGINALES FIRMADOS Y CEDULA PROFESIONAL)

**(D).**- COMPROBANTE DE PAGO AL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO Y LEGIBLE (COPIA SIMPLE)

- SOLICITUD

- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN (COPIA)..."

- En fecha 20-veinte de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: **"... ANEXO CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN EN RELACION AL EXPEDIENTE F-044/16 DEL**





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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

*FRACCIONAMIENTO PUESTA DEL SOL, COMO COMPLEMENTO A LA PREVENTIVA CON No. DE OFICIO 3033/SEDUE/2016. ..."*

- En fecha 10-diez de enero de 2017-dos mil diecisiete, manifestando: **"EN ATENCIÓN A SU INSTRUCTIVO DE NOTIFICACIÓN CON Nº DE OFICIO:3033/SEDUE/2016 EXPEDIENTE F-044/2016**

*PRESENTO A USTED RESPONDIENDO A LA PREVENTIVA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:*

**A. Papelería faltante:**

- (1).- PLANO A COLOR DE REDES MAESTRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS (3 PLANOS ORIGINALES, FIRMADOS POR APODERADO LEGAL)
- (2).- PLANO DE PENDIENTES (2 PLANOS ORIGINALES Y CEDULA PROFESIONAL)
- (3).- PLANO TOPOGRAFICO (3 PLANOS ORIGINALES FIRMADOS Y CEDULA PROFESIONAL)
- (4).- COMPROBANTE DE PAGO AL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO Y LEGIBLE (COPIA SIMPLE)

**B. Aspectos viales:**

*De acuerdo al Dictamen Técnico Vial Nº DPTDU/V/465/2016 emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano donde menciona que se encontraron diferencias en el Certificado de Libertad de Gravámenes con respecto a la superficie del terreno ya que no coincidían con el cuadro de construcción. anexo lo siguiente:*

- RECTIFICACION DE MEDIDAS.
- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN ..."

**X. Escritos libres presentados por el promovente, vinculados al expediente:**

- En fecha 20-veinte de enero del 2017-dos mil diecisiete, manifestando: *" Por medio de la presente le envío un cordial saludo y a su vez le comunicamos lo siguiente:*

*Por decisión propia de las empresas PROYECTOS INMOBILIARIOS NOQSA, S.A. de C.V. e IMPULSORA SAN AGUSTIN S.A. de C.V. y a su conveniencia comercial, han realizado un fideicomiso con SCOTIABANK INVERLAT S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCTOIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA), el cual anexamos a la presente y que de hoy en adelante asumirán las responsabilidades jurídicas sobre el predio en cuestión para el fraccionamiento denominado Puesta del Sol y que actualmente se*

8.



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

*encuentra en la etapa de Factibilidad y Lineamientos con el expediente administrativo F-44/16. ..."*

- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial Nº **30100043354**, de fecha 14-catorce de febrero de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$12,418.11 (DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 11/100 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 a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- XII. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario comercial y de servicios de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, y XXV y último párrafo, 121 fracción I, 123 fracción I incisos a), b) y c), 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracciones I al XI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracción III, 243 fracción I y II, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 248 fracciones I al VIII, 271 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracciones y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.;

**A C U E R D A**

**PRIMERO:** Se informa a la Institución Fiduciaria denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION**

Condominio Acero Piso CI  
Zaragoza Sur Nº 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**FIDUCIARIA)** que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUESTA DEL SOL**; relativo a la superficie solicitada de **39,264.42 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-059**; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo**, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 204 fracciones I al XI, y 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá de respetar los siguientes:

a) **SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral **89-000-059** será de **39,264.42 metros cuadrados**.

b) **ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 158 fracciones I al XII incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio Nº **DPTDU/V/095/2017**, de fecha 23-veintitrés de Enero de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:

- Para la Av. San Bernabé, deberá respetar un ancho de 24.00 metros, de paramento a paramento.



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



N° de Oficio: 4322/SEDUE/2017  
**Expediente N° F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- Para la Av. La Alianza, deberá respetar un ancho de 24.00 metros, de paramento a paramento.
  - Para la calle Pacifistas, deberá respetar un ancho de 12.00 metros, tomando como paramento fijo los límites de propiedad que se encuentran del lado norte de la calle y hacia su predio.
  - Deberá respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros, en el cruce de las vialidades mencionadas anteriormente.
  - Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
  3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
  4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
  5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
  6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta

12/26

Condominio Acero, Piso CI  
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



[www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.

En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones, de la cual se anexa copia al presente dictamen.
8. 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.

c) **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX, A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).

d) **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:**

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones I y IX, 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.

Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

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-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se*



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

*garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."*

**e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:**

○ **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 Mixto Medio (**HMM**), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo el Uso Habitacional Unifamiliar se estima permitido, así como algunos comercios; para la porción colindante a la Avenida San Bernabé, se considera Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), donde se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del plan.

○ **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una **densidad tipo D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea; y para el corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**) mencionado, se le señala una densidad de 95 viviendas por hectárea.

**f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

*4-*

*S.*



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**

De conformidad con el oficio Nº 0614/17-DIEC-SEDUE de fecha 14-catorce de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

**En tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberán cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

**1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 271 Fracción II, inciso G de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:**

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 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple 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.

c) 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.

d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.

e) 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.

f) La plantación de árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**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.**

**g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**

**h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;





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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

i) **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/H 139/2016**, de fecha 12-doce de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, otorga el Vo. Bo. e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área de Hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Con base en el tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando periodos de retorno de 50 años como mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.

Se deberá definir la disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. aguas abajo del futuro desarrollo.

Deberá presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional, así mismo **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, direccionamientos 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.**



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**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. De acuerdo al Oficio Nº SADM-ING-1314-16 referente a la solicitud de factibilidad del servicio de drenaje pluvial de un predio con una superficie de 39,356 m2 ubicado en Parcela No. 592-1 P 1/1 del Ejido San Bernabé Topo Chico, Municipio de Monterrey, Nuevo León:**

- **Drenaje Pluvial.** Se aprueba el visto bueno de proyecto de Drenaje Pluvial para el Fraccionamiento Puesta del Sol, de acuerdo al estudio presentado por la empresa; Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, la cual concluye que no existe riesgo hidrológico para el proyecto ni para su entorno inmediato cercano colindante al inmueble antes mencionado.

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 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

De acuerdo a la los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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

En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que esta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.

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

En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

j) **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/G136/2016**, de fecha 27- veintisiete de Julio de 2016-dos mil dieciséis; considera el presente dictamen Factible y en virtud de la revisión del plano se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos.

- En virtud de la ubicación del predio, esta Área solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Área solicita para su presentación en la Etapa correspondiente:
  - Croquis de localización del Fraccionamiento.
  - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.

J.S.

*[Firma manuscrita]*



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017  
Expediente Nº F-044/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- 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.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del 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.
  - En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.
- k) **LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el Nº 0614/17-DIEC-SEDUE, de fecha 14-catorce de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

## I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

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

2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

## II. Para la Etapa de Rasantes:

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ante 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, para la cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e informe Preventivo con sus respectivas relaciones.



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**1) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 249 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo a los Artículos 187 y 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 103 y 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- c) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) 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 indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 249 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

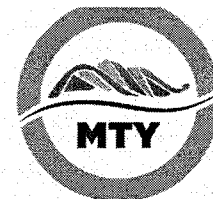
- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 146 fracción V 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:

8.



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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, 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.
- m) **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.
- n) **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.
- o) **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.

23/26



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017  
Expediente Nº F-044/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- p) **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.
- q) **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.

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

24/26

Condominio Acero Piso CI  
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



www.mty.gob.mx





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



Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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".

**CUARTO:** 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.

**QUINTO:** 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.

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

**SÉPTIMO:** 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.



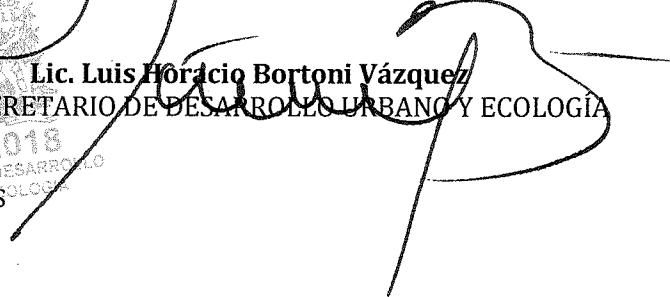
**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018




Nº de Oficio: 4322/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-044/2016**

Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**OCTAVO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Arq. Ramón Dimas Estrada, Ing. Refugio Alfredo Cavazos Garza, Lic. Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Ing. Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Lic. Rafael Herrera Villanueva, Lic. Germán Reynaldo Rivera Rodríguez, Arq. Graciela Salas Parra, Arq. Jessica Paola Rodríguez González, Arq. Yolanda Hernández Reyes y Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. 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

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

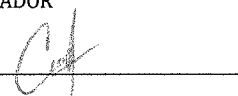
vjprg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Rafael Quiroga M. siendo las 11:30 horas del día 02 del mes del Marzo del año 2017.

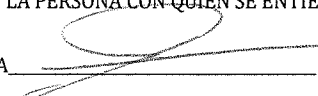
EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA



FIRMA



NOMBRE

Monse A. Martínez

NOMBRE

Rafael Quiroga M.