



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4690/SEDUE/2017

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

AL C. ING. JOSÉ GONZÁLEZ MONTEMAYOR
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
TECNICA Y URBANISMO, S.A. DE C.V.

Calle Mariano Escobedo Sur, Número 730-E, Zona Centro,
Monterrey, 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 27-veintisiete días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete.-----

V I S T O: El Expediente administrativo número **F-001/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, presentado por el C. Ing. José González Montemayor, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 18,103-deciocho mil ciento tres, de fecha 28-veintiocho de Febrero del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular N° 96-noventa y seis, en el Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León, la cual contiene poder para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **TECNICA Y URBANISMO, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la Modificación al Proyecto Urbanístico del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar (Tipo duplex vertical) de Urbanización Inmediata que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, el cual se denominará **OASIS**; relativo a la superficie solicitada de **32,855.386 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **89-000-015**; cuya propiedad se acredita mediante la Escritura N° 122,956-ciento veintidós mil novecientos cincuenta y seis, de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 7724, Volumen: 291, Libro: 309, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres de septiembre del 2015-dos mil quince; así mismo, presenta Rectificación de Medidas y Colindancias, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 123,721-ciento veintitrés mil setecientos veintiuno, de fecha 06-seis de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: **4690/SEDUE/2017**

Expediente: **F-001/2017**

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular Nº 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 7563, Volumen: 115, Libro: 152, Sección: Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de diciembre del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante entre las calles Arboledas, Optometristas, 29 de Noviembre y Psicólogos; al sur del fraccionamiento Periodistas de México, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio 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 esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido bajo el número de oficio 1537/SEDUE/2016, de fecha 16-dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo Nº **F-005/2016**, informó respecto de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará OASIS, relativo a la superficie solicitada de 34,501.557 metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral 89-000-015.

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido bajo el número de oficio 1783/SEDUE/2016, de fecha 03-tres de Junio del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo Nº **F-008/2016**, Fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual se denominará OASIS, relativo a la superficie solicitada de 34,501.557 metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral Nº 89-000-015. Posteriormente, mediante resolutivo contenido en el oficio Nº 2119/SEDUE/2016, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo Nº **F-035/2016**, aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata (Tipo triplex vertical) que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, denominado OASIS, relativo a la superficie solicitada de 34,501.557 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:



Nº de Oficio: 4690/SEDUE/2017

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

Área Total:	34,501.557	metros cuadrados
Área Vial:	8,467.374	metros cuadrados
Área Urbanizable:	26,034.183	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,688.031	metros cuadrados
Área Vendible Total:	19,346.152	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	18,913.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	432.776	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacional Multifamiliar:	100	
Nº Lotes Habitacional Unifamiliar:	004	
Nº de Lotes Totales:	104	
Nº de Viviendas Multifamiliar:	300	
Nº de Viviendas Unifamiliar:	004	
Nº de Viviendas Totales:	304	

Predio colindante entre las calles Arboledas, Optometristas, 29 de Noviembre y Psicólogos; al sur del fraccionamiento Periodistas de México, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N.L.

III. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente:

- En fecha 13-trece de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, manifestando: *"Por medio de la presente nos es grato saludarle y a la vez hacer de su conocimiento que se solicita a esta dependencia a su cargo, la modificación del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar y multifamiliar denominado OASIS, autorizado bajo el N.º de Expediente F-035/2016 con fecha del 21 de Julio del 2016.*

En el proyecto urbanístico autorizado, la lotificación se propuso en función de la edificación de viviendas multifamiliares triplex vertical; pero por así convenir a los intereses de la empresa, solicitamos la modificación de tipo de vivienda multifamiliar triplex vertical a vivienda multifamiliar dúplex vertical, que en la etapa de ventas serán sometidas a Régimen en Condominio Vertical. Al realizar dicha acción, nuestro número de viviendas propuesto que era de 304 se reduce a 225, que por consiguiente, requiere de menos área municipal. En nuestra nueva propuesta de proyecto urbanístico, sigue conservando la lotificación original solo se agregaron lotes en el área municipal excedente. A continuación se describe el cuadro de áreas autorizado y el modificado solicitado.



Nº de Oficio: **4690/SEDUE/2017**

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

CUADRO DE ÁREAS AUTORIZADO

AREA TOTAL	34,501.557
AREA VIAL	8,467.374
AREA URBANIZABLE	26,034.183
AREA MUNICIPAL TOTAL	6,688.031
A. VENDIBLE TOTAL	19,346.152
A. HAB. MULTIFAMILIAR	18,913.376
A. HABITACIONAL UNIFAMILIAR	432.776
Nº LOTES HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	100
Nº DE LOTES UNIFAMILIARES	4
Nº DE LOTES TOTALES	104
Nº DE VIVIENDAS MULTIFAMILIAR	300
Nº DE VIVIENDAS UNIFAMILIAR	4
Nº DE VIVIENDAS TOTALES	304

CUADRO DE ÁREAS SOLICITADO

AREA TOTAL	32,855.386
AREA VIAL	6,821.204
AREA URBANIZABLE	26,034.183
AREA MUNICIPAL TOTAL	4,950.527
A. VENDIBLE TOTAL	21,083.655
A. HAB. MULTIFAMILIAR	20,754.327
A. HAB. UNIFAMILIAR	329.328
Nº LOTES HAB. DUPLEX	111
Nº LOTE HAB. UNIFAMILIAR	3
Nº DE LOTES TOTALES	114
Nº DE VIV. MULTIFAMILIAR	222
Nº DE VIV. UNIFAMILIAR	3
Nº DE VIVIENDA TOTALES	225

...

IV. Que en fecha 03-tres de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; dónde se observó el avance de las obras: Preliminares: En cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes, hay avance, al momento de la inspección se estaban realizando trazos para vialidad y lotificación, movimientos de tierra y nivelación, Terracerías: Movimientos de tierra para las etapas de terracería y las nivelaciones en existencia, Drenaje Sanitario: Hay excavaciones para la instalación del poliducto de la red y para las acometidas en los lotes, Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos, por la calle 29 de Noviembre y en la esquina de esta calle y la calle Psicólogos hay rejillas metálicas en la vialidad, Agua Potable: No se han iniciado los trabajos, Gas Natural: No se ha iniciado la canalización para la tubería de la red principal y las acometidas de los lotes, Pavimentación: No se ha iniciado la etapa para la instalación de la carpeta asfáltica, Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la construcción de las banquetas y las guarniciones dentro del predio, el predio cuenta con guarnición perimetral y por la calle Arboledas hay banqueta, Electrificación: : Se encuentra tuberías en color naranja para la instalación de la tubería para el cableado y las acometidas de los lotes, Alumbrado Público: No se ha instalado la tubería para el cableado de las luminarias así como la instalación de los registros, Jardinería y Arborización: No se han habilitado las áreas municipales, Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado los señalamientos viales así como la nomenclatura, Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y los sistemas de riego, Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte, al sur, al oriente y al poniente, uso de suelo habitacional, Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): En el predio se encuentran una construcción y un remolque. Colindancias del Predio: El predio se encuentra ubicado dentro del Ex ejido San Bernabé, Infraestructura: No se han iniciado la construcción e instalación de los servicios, al rededor del predio hay servicios de agua, luz, gas, drenaje sanitario y pluvial, alumbrado público y telefonía, Sección de Vialidades Colindantes al



Predio: Las calles que circundan al predio tienen una sección vial de 12.00 m, Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay, Vegetación: El predio se encuentra desmontado, Derechos de paso para C.F.E., A. y D., Pluvial, C.N.A., Gas Natural: No hay.

V. Que a la Solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "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".

VI. Que para el presente caso de Modificación de Proyecto Urbanístico es aplicable lo dispuesto por el Artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece los requisitos que se deben cumplir para la presente etapa, que establece lo siguiente: "...Artículo 149. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico
- II. Escrito de justificación firmando por propietario y/o apoderado (original)
- III. Título que acredita la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:
- V. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
- VI. Poder Legal (copia)
- VII. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- VIII. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- IX. Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)
- X. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)
- XI. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XII. Plano de Rasantes autorizado (copia)
- XIII. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, 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 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en



Handwritten initials and signature



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: **4690/SEDUE/2017**

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)

XIV. *Pago de los derechos correspondientes al trámite..."; siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.*

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio Nº **3010000044210**, expedido en fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,182.63 (SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 63/100 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 g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

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

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

X. 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 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a) 147, 158 fracciones VI y VII, 159 fracciones I a XIII, 191 fracción II, 196 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I, V, VII al XI, 205 fracción I al XI, 206 fracciones I a VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I a VIII, 250, 255, 271 fracción III incisos a), b), c), 276 fracción I, y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142 y 149 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86,

[Firma manuscrita]



N° de Oficio: **4690/SEDUE/2017**

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

89, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 96 fracción II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar (Tipo duplex vertical) de Urbanización Inmediata que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, el cual se denominará **OASIS**; relativo a la superficie solicitada de **32,855.386 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral 89-000-015 quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	32,855.386	metros cuadrados
Área Vial:	6,821.204	metros cuadrados
Área Urbanizable:	26,034.182	metros cuadrados
Área Municipal Total	4,950.527	metros cuadrados
Área Vendible Total	21,083.655	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar	20,754.327	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	329.328	metros cuadrados
N° Lotes Habitacional Multifamiliar:	111	
N° Lotes Habitacional Unifamiliar:	3	
N° Total de Lotes:	114	
N° de Viviendas Multifamiliar:	222	
N° de Viviendas Unifamiliar:	3	
N° de Viviendas Totales:	225	

Predio colindante entre las calles Arboledas, Optometristas, 29 de Noviembre y Psicologistas; al sur del fraccionamiento Periodistas de México, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en Municipio de Monterrey, N.L.

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



Nº de Oficio: 4690/SEDUE/2017

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

TERCERO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes aplicadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, indica que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (HMM); se propone en zonas donde el uso habitacional conviene con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Ahora bien, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, los usos habitacionales 1.1.1 Unifamiliar y 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) se estiman permitidos. **Por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.**

En cuanto a la densidad se refiere, se determina una densidad alta tipo **D-10**, donde se permiten desarrollar un máximo de **105 viviendas por hectárea**, siendo la superficie a desarrollar de 3.285386 hectáreas, lo que permite un máximo de 344.981 viviendas, el proyecto presenta 225 viviendas, lo que representa 68.48 viviendas por hectárea, **por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.**

CUARTO: Además el Desarrollador (en este caso la persona moral denominada TECNICA Y URBANISMO, S.A. DE C.V.) por conducto de sus apoderados o representantes legales; deberá cumplir con lo siguiente:

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

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, mismas que cumplen con las características señaladas en el 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*



Nº de Oficio: 4690/SEDUE/2017

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

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 aceptaran 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 la ley”.

En el presente caso, se requiere un área municipal de 4,950.00 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (225 viviendas; siendo un área municipal requerida de 4,950.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 21,083.655 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 3,584.221 metros cuadrados), y cede una superficie total de 4,950.527 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran ubicadas en una porción, debidamente señalada en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.



2. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 205, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/118/2017, con fecha del 31-treinta y uno de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

[Firma manuscrita]



Nº de Oficio: **4690/SEDUE/2017**

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

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

3. DRENAJE PLUVIAL: De conformidad con el oficio Nº **DPTDU/H007/17**, de fecha 30-treinta de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría otorga el presenta dictamen **FACTIBLE**, en base a la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico, así como en el acuerdo correspondiente al Proyecto Urbanístico y Rasantes (F-035/2016), se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

- Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, que no hayan sido efectuadas.

Debido a las características físicas existentes dentro del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente presentó el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado por el promovente para la autorización del proyecto urbanístico, realizado por Ingenierías para Urbanización, y firmado por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, con No. de cédula profesional: 6412819.

Se deberá respetar lo establecido en el Oficio de Factibilidad emitido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.

La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4690/SEDUE/2017

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

Además, deberá de cumplir con las siguientes Obligaciones:

- 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.
- 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; garantizando la calidad de las obras por el término 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.
- 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.
- 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.
- De acuerdo a los artículos 171 y 172, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señala que el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales. Toda nueva construcción, fraccionamiento, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.
- 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



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

©

S.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4690/SEDUE/2017

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones Hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, al noreste del predio se encuentra un escurrimiento el cual ya se encuentra canalizado y el cual dirige los escurrimientos hacia el Rio Pesquería que se encuentra 500.00 metros al norte del fraccionamiento. Deberá garantizar la seguridad del fraccionamiento y su entorno.

4. ASPECTOS GEOLOGICOS: De conformidad con el oficio N° DPTDU/G006/2017, de fecha 30-treinta de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de plano y los antecedentes, para la etapa de Modificación al Proyecto Urbanístico, por lo que siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con números de oficio: 2119/SEDUE/2016 y DPTDU/G103/2016:

- 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.
- Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.

12/16



Nº de Oficio: 4690/SEDUE/2017

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

- 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.



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 las 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.

5. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al oficio N° 0448/17-DIEC-SEDUE, de fecha 02-dos de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología y recibido en la Dirección de Fraccionamientos en fecha 23-veintitres de Febrero del mismo año; establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: **4690/SEDUE/2017**

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar o siguiente: *“fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptaran terrenos con anchura 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. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

QUINTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros y se dictó estabilidad del suelo, subsuelo dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

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



Nº de Oficio: 4690/SEDUE/2017

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción I, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 333 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: 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 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"*





Nº de Oficio: 4690/SEDUE/2017

Expediente: F-001/2017

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

DÉCIMO: 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 tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias **y no se hayan iniciado las ventas.**

UNDÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y 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

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

samj/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jose Gonzalez Montemayor siendo las 11:41 horas del día 29 del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA Saul Antonio Morales Juárez

FIRMA [Signature]

NOMBRE [Signature]

NOMBRE [Signature]

Jose Gonzalez Montemayor