



Nº de Oficio: 6043/SEDUE/2017

Expediente: F-024/2017

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 21-veintiuno de agosto del año 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO: El Expediente administrativo número **F-024/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 26-veintiseis de Julio 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 de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas el multifamiliar se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, el cual se denominara **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 el Primer Distrito Registral, 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 Acta Aclaratoria relativa a Rectificación de Medidas ratificada en fecha 06-seis de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 123,721-ciento veintitrés mil setecientos veintiuno, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 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 N° **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 N° **89-000-015**.

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 N° **F-008/2016**, Fijo 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 N° **89-000-015**. Posteriormente, mediante resolutivo contenido en el oficio N° 2119/SEDUE/2016, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo N° **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 el Multifamiliar 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:

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
N° Lotes Habitacional Multifamiliar:	100	
N° Lotes Habitacional Unifamiliar:	004	
N° Total de Lotes:	104	
N° de Viviendas Multifamiliar:	300	
N° de Viviendas Unifamiliar:	004	
N° 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 27-veintisiete de Julio del 2017-dos mil diecisiete, manifestando: "...se solicita a esta dependencia a su cargo, la modificación del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar y multifamiliar de urbanización inmediata (Tipo Triplex Vertical) que en la etapa de ventas el multifamiliar se sujetara bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, denominado **OASIS**, autorizado bajo el N.º de Oficio 2119/SEDUE/2016 y No. de Expediente F-035/2016 con fecha del 21 de Julio del 2016.

Lo anterior debido a que posterior a la Autorización del Proyecto Urbanístico bajo el No. de Oficio 2119/SEDUE/2016 y No. de Expediente F-035/2016 con fecha del 21 de Julio del 2016, se efectuó una Rectificación de Medidas, misma que quedo registrada bajo el número 5944, Volumen 115, Libro 119, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30 de Septiembre de 2016. Datos de aclaratoria bajo el número 6438, Volumen 115, Libro 129, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 25 de Octubre de 2016. Sobre la cual posteriormente se levantó una segunda Acta Aclaratoria misma que quedo registrada bajo el número 7563, Volumen 115, Libro 152, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14 de Diciembre de 2016. A continuación se describe el cuadro de áreas autorizado y el modificado solicitado:

CUADRO DE ÁREAS AUTORIZADO

Área Total:	34,501.557
Área Vial:	8,467.374
Área Urbanizable:	26,034.183
Área Municipal Total:	6,688.031
Á. Vendible Total :	19,346.152
Á. Hab. Multifamiliar:	18,913.376
Á. Hab. Unifamiliar:	432.776
Nº Lotes Hab. Multifamiliar:	100
Nº De Lotes Hab. 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

Área Total:	32,855.386
Área Vial:	6,821.204
Área Urbanizable:	26,034.183
Área Municipal Total:	6,688.031
Á. Vendible Total :	19,346.152
Á. Hab. Multifamiliar:	18,913.376
Á. Hab. Unifamiliar:	432.776
Nº Lotes Hab. Multifamiliar:	100
Nº De Lotes Hab. Unifamiliar:	4
Nº De Lotes Totales:	104
Nº De Viv. Multifamiliar:	300
Nº De Viv. Unifamiliar:	4
Nº De Vivienda Totales:	304

IV. 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".

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° 345000035558, expedido en fecha 09-nueve de Agosto 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.

VI. 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.

VII. 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.

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, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al V y 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, 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 de Urbanización Inmediata (Tipo triplex vertical), 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:	26,034.183	metros cuadrados
Área Municipal Total	6,688.031	metros cuadrados
Á. Vendible Total	19,346.152	metros cuadrados
Á. Hab. Multifamiliar	18,913.376	metros cuadrados
Á. Hab. Unifamiliar:	432.776	metros cuadrados
Nº Lotes Hab. Multifamiliar (triplex):	100	
Nº De Lotes Hab. Unifamiliar:	4	
Nº De Lotes Totales:	104	
Nº De Viv. Multifamiliar:	300	
Nº De Viv. Unifamiliar:	4	
Nº De Vivienda 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 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.

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 3.2855386 hectáreas, lo que permite un máximo de 344.981 viviendas, el proyecto presenta 304 viviendas, lo que representa 92.52 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 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 6,688.00 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (304 viviendas; siendo un área municipal requerida de 6,688.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 19,346.152 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 3,288.846), **y cede una superficie total de 6,688.031 metros cuadrados**. Dichas áreas se encuentran ubicadas en dos porciones, 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.

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.

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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.

SEPTIMO: 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.



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 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.**

DECIMO: 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván, Saul Antonio Morales Juarez y Liliana Aidé Zapata Cerda, 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

samj/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse

Jose Gonzalez Montemayor siendo las 10:54 horas del día 01 del mes de Sep del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Saul A. Morales Juarez</u>	NOMBRE <u>José González Montemayor</u>
FIRMA <u>[Signature]</u>	FIRMA <u>[Signature]</u>



