



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016  
Expediente N° F-082/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

## ACUERDO ADMINISTRATIVO

**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 29-veintinueve días del mes de Abril del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**VISTO:** El Expediente administrativo número **F-082/2015**, formado con motivo de la solicitud en fecha 31-treinta y uno de Julio de 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 24-veinticuatro de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, por conducto de sus apoderados legales los C.C. Carlos Lozano Martínez y Joel Tamez Saldivar, quienes acreditan su personalidad mediante Escritura Pública N° 7,203-siete mil doscientos tres, de fecha 20-veinte de febrero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Lic. José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público Titular N° 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, el cual contiene Poder General para ejercer Actos de Dominio, otorgado a su favor por la persona moral denominada **INMOBILIARIA EMPIC, S. de R.L. de C.V.**, mediante el cual solicitan la autorización del **Proyecto Ejecutivo** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVANZA SATÉLITE DIAMANTE**, relativo a la superficie solicitada de **46,059.620 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-069**; el cual se acredita mediante escritura pública N° 6,733-seis mil setecientos treinta y tres, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular Número 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 3073, volumen: 285, libro: 123, sección: Propiedad, de fecha 19-diecinueve de abril del 2013-dos mil trece; predio al sur poniente del fraccionamiento Villasol, Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

- I. Que en esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F- 077/2013**, bajo el oficio N° 1084/2013/DIFR/SEDUE/, de fecha 18-dieciocho de Diciembre de 2013-dos mil trece, informó sobre la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de 46,059.62 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-048/2014**, bajo el oficio N° 952/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2014-dos mil catorce, autorizó el Proyecto Urbanístico, para el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total solicitada de 46,059.62 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 50-001-069, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas.

Área a Desarrollar:  
Área Vial:

**46,059.620**  
20,521.788

**metros cuadrados**  
metros cuadrados

1/17



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016
Expediente N° F-082/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Table with 3 columns: Description, Value, and Unit. Rows include: Área Urbanizable (25,537.832 metros cuadrados), Área Derecho de Paso Pluvial (490.162 metros cuadrados), Área Municipal (4,225.918 metros cuadrados), Área Vendible Total (20,821.752 metros cuadrados), Área Vendible Habitacional (19,834.774 metros cuadrados), Área Vendible Comercial y/o Servicios (Comercio de Barrio) (986.978 metros cuadrados), N° de Lotes Habitacionales (109), N° de Lotes Comerciales y/o Servicios (Comercio de Barrio) (001), N° Total de Lotes (110).

II. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-001/2015, con N° de Oficio 1239/2015/DIFR/SEDUE de fecha 13-trece de Marzo de 2015-dos mil quince, aprobó el Proyecto de Rasantes, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total solicitada de 46,059.62 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 50-001-069, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 20,521.788 metros cuadrados.

III. Que en fecha 04-cuatro de agosto del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a trabajos preliminares, en cuanto al desmonte, el trazo y los cortes ya se realizaron en la totalidad del predio, se están realizando cortes en la calle Privanza Encino en una sección aproximada de 160.00 m. entre los lotes 8 y 27 y frente a las áreas municipales 3 y 4, en cuanto a las nivelaciones están pendientes de realizar en la calle Privanza abeto y el cuerpo norte de la Avenida Paseo del Acueducto; Terracería en una sección de 150.00 metros aproximadamente por la calle Privanza Encino se encuentra en la etapa terraplén para posteriormente iniciar la colocación de la base, en calle Privanza Eucalipto, Ébano, Álamo y el cuerpo sur de la Avenida Paseo del Acueducto, se encuentra en la etapa final de terracería la cual está pendiente de compactación para continuar con la etapa de terraplén de 20, en la calle Privanza Abeto y el cuerpo sur de la Avenida Paseo del Acueducto aún no se inicia los movimientos de tierra para las etapas de terracería; en cuanto a drenaje sanitario no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y acometida en los lotes.; en cuanto al agua potable no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal así como la construcción de los registros; gas natural no se iniciado la canalización de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes; en cuanto a pavimentación no banquetas y guarniciones no se han iniciado trabajos de urbanización; en cuanto la electrificación aún no se inicia 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 han instalado las bases para las luminarias y la construcción de las bases y registros; en cuanto jardinería y arborización, no se han 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, no sea realizado la instalación de mobiliario urbano; en cuanto al uso del suelo del área colindante: al norte y al poniente con terrenos baldíos, al nororiente con terrenos sin uso, al sur y al oriente y al sur habitacional unifamiliar habitacional, la ocupación no se han iniciado la construcción de los lotes; en cuanto a la colindancia del predio al norte y al poniente con terrenos baldíos, al nororiente con el fraccionamiento Villasol y al sur con el fraccionamiento Colinas del Sur; infraestructura no se ha iniciado la instalación y la construcción de los diferentes servicios, se observa al noreste del predio con las calles Francisco Cardenas, Pontenova, Teresina y Fortaleza del Fraccionamiento Villasol con una sección de

Handwritten notes and stamps: '2015', 'SECRETARIA URBANO', 'PAC', and a signature.

12.00 metros., al sureste con la avenida Paseo del acueducto con una sección 42.00 metros. y la calle Colinas del Acueducto con una sección de 42.00 m y la calle Colinas del acueducto del Fraccionamiento Colinas del Sur con una sección de 12.00 metros; en cuanto a escurrimientos naturales y/o arroyos, se observa un escurrimiento casi al centro del predio, no se encuentra vegetación dentro del predio, derechos de paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial y C.N.A., dentro del predio cruza el acueducto Monterrey-Santiago de norponiente a surorientado

IV. Que en fecha 02-dos de Septiembre de 2015-dos mil quince, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 31-treinta y uno de Agosto de 2015-dos mil quince, bajo Oficio N° 1880/2015/DIFR/SEDUE, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes: "...

**A. Documentos faltantes:**

1) De acuerdo a los convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos y los planos de ingeniería urbana de la Comisión Federal de Electricidad y Gas Natural, presentado por el promovente, no se contempla el lote comercial, por lo que deberá aclarar la situación del mismo, así mismo deberá de presentar copia legibles de cada uno de los planos, de acuerdo a lo establecido con los artículos 252 fracciones IX y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 147 fracciones XI incisos d) y e) y XII incisos d) y e) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2) Deberá realizar correcciones en cuanto a los conceptos de urbanización en el programa y presupuesto de obra. (original firmado por el apoderado legal y perito responsable acompañado de copia de cedula profesional), de acuerdo a lo establecido con los artículos 252 fracción XIII y XV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 147 fracción XIV y XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

3) Deberá presentar Plano de Pavimentos, Cordones y Banquetas, complemento del diseño de pavimentos, el cual deberá indicar su diseño. (2-dos copias firmadas por el perito responsable acompañada de la copia de su cedula profesional), de acuerdo a lo establecido con los artículos 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

**B. Aspectos Hidrológicos:**

1) Deberá de presentar un estudio hidrológico contemplando el análisis de la aportación pluvial de la calle Colinas del Sur y su incidencia en el predio a urbanizar, así mismo deberá proyectar y construir un ramal pluvial para captar dicho escurrimiento y conectarlo a la infraestructura pluvial propuesta sobre la Av. Acueducto.

**C. Aspectos Viales:**

1) Deberá ajustar en el plano del Proyecto Ejecutivo, la abertura del camellón de la Av. Paseo del Acueducto que se encuentra frente a los accesos al desarrollo, de tal manera que se ajuste al trazo aprobado en el plano de Señalamiento Vial autorizado por la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de fecha 04 de mayo del 2015, de acuerdo a lo establecido con los artículos 252 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 147 fracción XI inciso (g) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**D. Plano del proyecto presentado por el propio promovente:**

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



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016  
Expediente N° F-082/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

V. Escrito libre presentado por los promoventes, en respuesta al Oficio N° 1880/2015/DIFR/SEDUE, vinculado al expediente:

- o En fecha 11-once de Septiembre de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "En relación a su oficio No. 1880/2015/DIFR/SEDUE que se refiere a Documentos Faltantes, complemento y/o correcciones en información, nos permitimos adjuntar a la presente la siguiente documentación:

**A. Documentos Faltantes.**

1) **Respecto a CFE:** Se anexan los 5 planos legibles así como también copia de las bases de proyecto y copia del presupuesto de cargas por obras específicas y de ampliación para el fraccionamiento, en donde se hace constar que está incluido el lote comercial.

**Respecto a Gas Natural:** Se acudió a las oficinas de Gas Natural México con la Lic. Sylvia Aldape y nos comentó que los 110 departamentos o viviendas que se mencionan en el convenio incluye el lote comercial ya que para ellos solo son identificados como servicios ya sea habitacional o comercial.

2) Se anexan correcciones del programa y presupuesto de obra, firmado por apoderados legales y Director Responsable de Obra.

3) Se anexa plano de Diseño de Pavimento, Cordones y Banquetas, firmado por el Profesional Responsable.

**B. Aspectos Hidrológicos.**

1) Se anexa Estudio Hidrológico del Instituto de Ingeniería Civil de la U.A.N.L. respecto a la calle Colonias del Sur.

**C. Aspectos Viales.**

1) Se anexa corrección en apertura del camellón de la av. Paseo del Acueducto en plano de proyecto Ejecutivo.

**D. Plano del proyecto presentado por el propio promovente.**

1) Se anexan copias de plano con correcciones según observaciones, proyecto digital y plano de revisión...."

VI. Escritos libres presentados por los promoventes, vinculados al expediente:

- o En fecha 19-diecinove de Febrero de 2016, manifestando: "...le hacemos entrega de la documentación complementaria respecto al Exp. F-000082-15 y la cual enlisto a continuación:

1. Estudio de Mecánica de Suelos.
2. Certificados de laboratorio y Profesional Responsable avalos por la Secretaria de Desarrollo Sustentable.
3. Copia de la Escritura de Propiedad.
4. Copia del Acta Constitutiva de la Empresa
5. Copia Escritura Poderes de la Empresa
6. Estudio de Riesgo Geológico...."

- o En fecha 24-veinticuatro de Febrero de 2016, manifestando: "...le hacemos entrega de la documentación complementaria respecto al Exp. F-000082-15 y la cual enlisto a continuación:

1. 8 Planos de Proyecto Ejecutivo Firmados

2. 1 Plano de Pavimento Firmado.
3. Presupuesto y Programa de Obra
4. Instructivo Exp. F-048/2014
5. Cedula Dr. Juan Manuel Rodriguez Martinez
6. Pago predial 2016..."

VII. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVANZA SATÉLITE DIAMANTE**; relativo a la superficie solicitada de **46,059.620 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **50,001-069**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Total:</b>	<b>46,059.620</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	20,521.788	metros cuadrados
Área Urbanizable:	25,537.832	metros cuadrados
Derecho de Paso de Pluvial:	490.162	metros cuadrados
Área Municipal:	4,225.918	metros cuadrados
Área Vendible Total:	20,821.752	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	19,834.774	metros cuadrados
Área Vendible Comercio de Barrio:	986.978	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales:	109	
N° de Lotes Comercio de Barrio:	001	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>110</b>	

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000036858**, de fecha 24-veinticuatro de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$215,233.34 (DOSCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 34/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo con un monto por área vendible de 20,821.752 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1, letras A, B y C; inciso c) número 5; de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite de Autorización del Proyecto Ejecutivo.

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

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I incisos a), b) y c) y II incisos a) y d), 142 Fracciones I al IV, 158 fracciones IV, VI y VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XIV, 201 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al VII, IX y X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción VI, 243 fracción V, 244 fracción IV, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 271 Fracción V incisos a), b), c), d) y e), 272 Fracción III, 276 fracción I segundo párrafo, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016  
Expediente N° F-082/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Estado de Nuevo León y artículos 1, 2; 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVANZA SATÉLITE DIAMANTE**, relativo a la superficie solicitada de **46,059.620 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-069**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Total:</b>	<b>46,059.620</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	20,521.788	metros cuadrados
Área Urbanizable:	25,537.832	metros cuadrados
Derecho de Paso de Pluvial:	490.162	metros cuadrados
Área Municipal:	4,225.918	metros cuadrados
Área Vendible Total:	20,821.752	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	19,834.774	metros cuadrados
Área Vendible Comercio de Barrio:	986.978	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales:	109	
N° de Lotes Comercio de Barrio:	001	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>110</b>	

Predio al sur poniente del fraccionamiento Villasol, Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

**TERCERO:** Además el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada **INMOBILIARIA EMPIC, S. de R.L. de C.V.**) por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ZONIFICACION:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, la porción del predio ubicada colindante al sur de la Avenida Paseo del Acueducto se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso Habitacional Unifamiliar. Para la porción del predio colindante al norte de la Avenida Paseo del Acueducto se ubica en una zona clasificada como Comercio de Barrio (**CB**), en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo por zonas secundarias el uso Habitacional Unifamiliar se estima permitido. Entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son Zonas o predios previstos, en las aprobaciones de las colonias, para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos



Gobierno Municipal 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1141/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-082/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales. En tanto que en el apartado de Lineamientos para los Usos del Suelo, en el número 15 se establece que **en los predios indicados como Comercio de Barrio, se podrán permitir los siguientes usos del suelo: Tiendas de productos básicos; Tiendas de especialidades; tiendas de conveniencia; agencias de viajes; alquiler de ropa; cerrajerías; cibercafés; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías y planchadurías, estéticas y salas de belleza; comidas para llevar, antojitos, cafés, neverías y video clubes.** Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.

- DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, se señaló que la porción del predio ubicada al sur de la Avenida Paseo del Acueducto, indica una Densidad tipo **D-7**, donde se permite desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea y para la porción colindante al norte de la Av. Paseo del Acueducto se señala una densidad tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 4.605962 lo que permite un máximo de 308.599 viviendas por hectárea, el proyecto presenta 109 lotes habitacionales, lo que representa 23.6649 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

**CUARTO:** El proyecto cumple con la cesión de áreas al Municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones I y IX, 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, mas en este caso, el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente de los usos complementarios no habitacionales. 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. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."*

**En el presente caso se requiere un área municipal de 3,440.999 metros cuadrados;** equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 19,834.774 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 3,371.911 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (109 viviendas, siendo un área municipal requerida de 2,398.00 metros cuadrados); más en este caso, el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente de los usos complementarios no habitacionales de 986.978 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 69.088 metros cuadrados) **y cede una superficie total de 4,225.918 metros cuadrados.** Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en en los Artículos 201 fracción I y 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016  
Expediente N° F-082/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

**QUINTO:** Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por el propio promovente, del fraccionamiento PRIVANZA SATÉLITE DIAMANTE contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.8; y deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de la caseta será a cargo del fraccionador y formará parte de las obras de urbanización; b) Será pública y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberá ser entregada al Municipio; c) En la Caseta de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **En caso de tener interés de instalar control de acceso al fraccionamiento, deberán llevarse a cabo las gestiones necesarias ante las Dependencias Municipales correspondientes para su análisis y en su caso ser aprobadas, toda vez que no se debe impedir el acceso o libre tránsito al fraccionamiento.**

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

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 118/15, de fecha 22-veintidos de Junio de 2015-dos mil quince.

**Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° N° 118/15, de fecha 22-veintidos de Junio de 2015-dos mil quince. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 228/2015, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 19-diecinueve de Junio de 2015-dos mil quince, por un área vendible de 19,834.77 metros cuadrados, destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (109 lotes) y por un área vendible de 986.98 metros cuadrados en un lote para uso comercial y de servicios, para el fraccionamiento denominado Privanza Satélite Diamante; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 09-nueve de Junio de 2015-dos mil quince los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Acueducto-Satélite (hoy denominado Privanza Satélite Diamante); quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-012/2015, de fecha 23-veintitres de Julio de 2015-dos mil quince, para 109 servicios domésticos de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo. Así mismo, presenta 1er Convenio Complementario al convenio N° ESP-012/2015, de fecha 06-seis de Octubre de 2015-dos mil quince, para incluir el lote comercial del proyecto de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.



**Red de Gas Natural:** Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio de fecha 23-veintitres de Abril de 2015-dos mil quince; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 352/2015, de fecha 24-veinticuatro de Septiembre de 2015-dos mil quince; en el cual otorga el Vo. Bo., y se informa que con base en la revisión del plano presentado por el pormoviente correspondiente al Proyecto Ejecutivo, se señalan los siguientes lineamientos:

- Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuados.
- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Departamento de Hidráulica del IIC de la UANL a través del M.C. Ing. Ricardo A. Cavazos González con fecha de Agosto de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

De lo anterior se tiene lo siguiente:

- Se recomienda en la vialidad Paseo del Acueducto cambiar el bombeo de la vialidad a 2% positivo en su parte Sur desde el extremo Sureste de esta vialidad hasta su cruce con la "Vialidad 1" con una superficie de asfalto.
  - En la "Vialidad 2" y parte de la "Vialidad 1" se recomienda cambiar el bombeo de la vialidad a 2% positivo, aumentar el cordón de la banquetta a 18 cm y usar concreto como material de superficie (acabado liso).
- c) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio 266-R-10-3-C/2013 (Septiembre 2013):

- 60.50 m. de contracuneta  $b=0.20$  mts.  $B=0.80$  mts.  $h=0.20$  mts.
- Cajón de captación de 19.34 mts. x 3.00 mts.
- 16.00 mts. tubo de 1.20 mts. para cruce de calle.
- 130.00 mts. de canal  $b=0.50$  mts.  $B=2.00$  mts.  $h=0.50$  mts.
- Dos represas para azolves  $L=27.10$  mts.  $h=1.70$  mts. con obra de salida de 1.20 mts. de diámetro.
- 4 piezas de registros de concreto.
- 2 piezas de registros con rejillas.
- 183.00 mts. de tubo de 1.20 mts. en 6 tramos.
- Realizar la reubicación en 200 mts. de tubo para agua potable 24" con tubería de acero 3/8" de espesor por afectación del proyecto urbano presentado por la empresa.
- Deberá considerar un derecho de paso mínimo de 11.00 mts. a cada lado del acueducto de 48" para un total de 22.00 mts.
- Además, se requiere un ducto adicional de 2.50 mts. de diámetro de caja de captación pluvial en predio de la UANL, cruzar la Av. Lázaro Cárdenas y conectarse a ductos existentes, el cual deberá programarse por los fraccionadores existentes y los futuros desarrollos urbanos con la participación y coordinación de las autoridades municipales.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016

Expediente N° F-082/2015

Asunto: Proyecto Ejecutivo

- d) Se deberán de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- e) De acuerdo a 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.
- f) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- g) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de

Nuevo León.

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

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme a la Mecánica de Suelos de fecha 19-diecinueve de Julio de 2013-dos mil trece, firmado por el Ing. Santiago Salazar Salinas, con Cédula Profesional N° 1003703, realizado por el Instituto de Ingeniería Civil de la U.A.N.L.; Diseño de Pavimentos de fecha 09-nueve de Febrero de 2015-dos mil quince, realizado por la empresa Laboratorio de Aseguramiento de la Calidad, S.A. de C.V., firmado por el Ing. Gerardo Cervantes Medellín con Cédula Profesional N° 6883461; y Estudio Geotécnico de fecha 19-diecinueve de Julio de 2013-dos mil trece, realizado por el Instituto de Ingeniería Civil U.A.N.L., con Cédula Profesional N° 1003703; para el fraccionamiento denominado PRIVANZA SATÉLITE DIAMANTE, aportados por los propios promoventes; el Certificado N° L.C. 003, renovación 01 de fecha 07 de Octubre de

10/17

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016  
Expediente N° F-082/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Instituto de Ingeniería Civil U.A.N.L. como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; así como el Certificado N° PRC 040 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. José Gerardo Cervantes Medellín, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura: Vialidades Principales: Sub-Rasante de un espesor de 0.20 metros, Sub-Base Hidráulica con un espesor de 0.14 metros, Base Hidráulica con un espesor de 0.16 metros y Carpeta asfáltica con un espesor de 0.05 metros. Vialidades Secundarias: Sub-Rasante de un espesor de 0.22 metros, Base Hidráulica con un espesor de 0.18 metros y Carpeta asfáltica con un espesor de 0.04 metros. Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente, anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación, el Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez, Certificado N° PRC 038 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, acompañando además el oficio número 204/SDSCP/15 de fecha 15 de Octubre de 2015, mediante el cual se le informa que fue aprobada su renovación como Profesional Responsable; emitiendo un Dictamen de Validación Técnica en fecha 01-primer día del mes de Octubre de 2015-dos mil quince, donde hace constar que los trabajos e informes efectuados en el diseño de pavimentos cumplen con lo establecido en el artículo 7, párrafo primero de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y a las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León (NTEPNL-03-C), Capítulo 2. CERTIFICACIÓN Profesional Responsable, B. Campo de Aplicación, párrafo tercero de las NTEPNL.

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto simple  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ , perfil tipo pecho de paloma con acabado pulido.

**Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII, 206, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante N° DIMU/1786/2015, de fecha 29-veintinueve de Junio de 2015-dos mil quince; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado Privanza Satélite Diamante, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio N° SSPVM/DIV/25603/IV/2015, con

11/17



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016  
Expediente N° F-082/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

fecha del 30-treinta de Abril de 2015-dos mil quince, así como plano autorizado en fecha 04-cuatro de Mayo del mismo año; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

**Vialidad:** De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/V/666/2015, con fecha del 22-veintidos de Septiembre de 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el artículo 199 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con los lineamientos siguientes:

1. Deberá habilitar el tramo norte de la Avenida Paseo del Acueducto, en el tramo que se encuentra entre su fraccionamiento y la carpeta existente que se encuentra al sur del mismo. Cabe señalar que esta obligación **deberá estar terminada previo a la autorización de Ventas.**
2. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
3. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección de la Avenida Paseo del Acueducto con la calle Paseo de los Misterios, Pescaditos y Colinas del Acueducto, conforme a lo indicado en el Estudio de Impacto Vial presentado por el desarrollador.
4. 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.

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

**Bomberos:** El solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante reporte N° 115-649, con fecha del 03-tres de Diciembre de 2015-dos mil quince; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno por las 153 viviendas, en el cumplimiento descrito en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, así como la Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: **"El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6", instalándose de acuerdo a la Norma Técnica correspondiente:**

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



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016

Expediente N° F-082/2015

Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

**Geología:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G274/2015, con fecha del 31-treinta y uno de Agosto de 2015-dos mil quince, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano de dicho fraccionamiento, Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "INSTITUTO DE INGENIERIA CIVIL", signado por el Ing. Santiago Salazar Salinas, con Cédula Profesional N° 1003703, el estudio para el diseño de pavimentos elaborado por "LABORATORIO DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD, S.A. de C.V.", signado por el Ing. José Gerardo Cervantes Medellín, con Cédula Profesional N° 6883461 presentados por el promovente y el antecedente con el número de expediente F-001/2015, de Proyecto de Rasantes, se desglosan las siguientes obligaciones observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

- De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelo se realizaron 11 sondeos a una profundidad de 17,0,12,0, 6,0, 12,0, 7,0, 15,3, 7,0, 3,0, 4, 0, 6,0, 12,0 m para la determinación de la estratigrafía, la cual se describe de la siguiente manera:

**Sondeo 1, 2, 10 y 11:**

**-Unidad 1a.** Constituida principalmente de materiales de partículas finas: Arcilla de baja plasticidad café rojiza con lajas de lutita, Arcilla limosa café verdosa con lajas de lutita y materia orgánica y lajas de lutita con arcilla limosa café, esta unidad presenta contenidos de agua de 7,3 a 11,7 % y porcentajes de partículas finas de 38,9 a 64,4 %. Presentando resistencias a la Penetración estándar media con rangos de 13 a 57 golpes, con una profundidad de 2,0 a 3,0 m.

**-Unidad 1b.** Conformada principalmente de partículas gruesas con presencia de suelos finos: Arcilla limosa rojiza con grava, Grava y boleos de arenisca, Lajas de lutita con arcilla café verdosa. Estos materiales presentan contenidos de humedad de 2,0 a 17,5 % y porcentajes de partículas finas de 19,9 a 64,4%. Esta unidad presenta en su mayoría una resistencia a la penetración estándar muy alta, con rangos de 43 a más de 60 golpes.

**-Unidad 2.** Compuesta por el basamento rocoso constituido por lutita.

**Sondeos 3, 4, 5, 6, 7,8 y 9:**

**-Unidad 1.** Conformada principalmente de partículas gruesas con presencia de suelos finos: Arcilla café con almendrilla, Arcilla limosa café verdosa con Lajas de lutita con arcilla limosa café verdosa, Almendrilla. Estos materiales presentan un contenido de agua de 4,4 a 17,0 % y porcentaje de partículas finas de 20,0% a 54,8%. Esta unidad presenta en su mayoría una resistencia a la penetración estándar muy alta, con rangos de 42 a más de 50 golpes.

**-Unidad 2.** Compuesta por el basamento rocoso constuido por lutita.

No se detectó el Nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.

- La propuestas de cimentación para las construcciones futuras consisten en lo siguiente:
  - Zapatas aisladas: para los sondeos 8 y 9, se recomienda el desplante en la lutita a profundidades variables siempre y cuando el desplante ocurra en la roca lutita y con una capacidad de carga admisible de  $2.7 \text{ Kg/cm}^2$  debiendo penetrar por lo menos 1 vez el peralte de la zapata en la lutita. Se recomienda retirar del fondo de la excavación todo el material suelto, perfilando en forma manual y renivelando con una plantilla de concreto pobre; posteriormente colocar el acero de refuerzo y efectuar el colado de la zapata.
  - Para los sondeos 1,2,3,4,5,6,7,10 y 11, utilizar pilotes colados en el lugar desplantados en la roca lutita, penetrando dos veces el diámetro en este material, los cuales trabajarán por punta, y deberán ser diseñadas con los valores de capacidad de carga admisible con base en lo descrito en el apartado.
- Se deberá utilizar un talud en relación 0,70:1.00 (horizontal: vertical) hasta una profundidad de 2.0 m, posteriormente continuar con un corte vertical.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016  
Expediente N° F-082/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

- Que para la etapa de cortes se realice una red estereográfica para conocer la estructura de la roca, en caso que se proyecten cortes en el basamento rocoso.
- En la corona del talud se recomienda colocar un bordo de concreto u obra complementaria con el objeto de desviar el agua de la lluvia y / o escurrimientos superiores para evitar que escurran por el talud.
- Se recomienda dotar el área de construcción de un buen drenaje superficial que evite la acumulación e infiltración de agua.
- De acuerdo con el Diseño de estructura de pavimento flexible se realizaron análisis de calidad completo a los materiales extraídos en estado natural a nivel subrasante del proyecto, se utilizaron 3 métodos de cálculo: el primero es del Instituto de Ingeniería de la UNAM, el segundo es el Método ASHTO (versión 1993), como tercer método de cálculo se relaciona el método expuesto en la Ley para la construcción y Rehabilitación de pavimentos del Estado de Nuevo León, (Decreto No. 425) publicado en el periódico oficial el 11 de Septiembre de 2009.
- La calidad de materiales y control de calidad de capas de pavimentos deberán cumplir con las especificaciones vigentes de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes S.C.T. - Para desplantar la estructura de pavimento se deberá estabilizar el terreno natural con adición de cal hidratada de primera calidad al 5% de su Peso Volumétrico Seco Máximo, en una capa con espesor no inferior a 0.20m.
- El proyecto deberá contar con supervisión geotécnica para verificar las direcciones e inclinaciones de corte de los taludes propuestos para el desarrollo de las vialidades y lotificación, así como para el control y diseño de medidas de saneamiento que garanticen la estabilidad de los cortes.
- Una vez realizados los cortes para alojar las vialidades, el perito geotécnico deberá valorar los afloramientos para verificar los sistemas de inestabilidad presentes, que resultan de la intersección de los planos de foliación, estratificación y direcciones de corte y garantizar la estabilidad de los taludes resultantes y en el caso de que esta Secretaría así lo disponga, le solicite las observaciones y bitácora de los trabajos de supervisión y control.
- En los sitios donde se coloquen muros de contención, deberá de implementarse un sistema de drenes con filtro de grava que den salida lateral a los escurrimientos de agua del subsuelo con el objeto de evitar el incremento de las presiones por la saturación de los materiales a retener.
- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Se deberán seguir las recomendaciones contenidas en el presente estudio.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 6026-15/DIEC/SEDUE, de fecha 21-veintiuno de Agosto de 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación del Área Municipal presentado por el promovente, a la propuesta presentada para el Fraccionamiento Privanza Sateélite Diamante, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:

14/17



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016

Expediente N° F-082/2015

Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

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

Las áreas municipales (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9) se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de **66-sesenta y seis árboles nativos.**

2. La plantación de 109-ciento nueve árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, mas 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios (Comercio de Barrio), que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies, tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinisse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016  
Expediente N° F-082/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

**SÉPTIMO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C.C. Carlos Lozano Martínez y Joel Tamez Saldivar, Apoderados Legales de la persona moral denominada INMOBILIARIA EMPIC, S. de R.L. de C.V., y Arq. Minerva Guzmán Hernández, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 1061887, y de conformidad con lo solicitado Inmobiliaria Empic, S. de R.L. de C.V., deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 08-ocho meses**, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

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

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



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1141/SEDUE/2016

Expediente N° F-082/2015

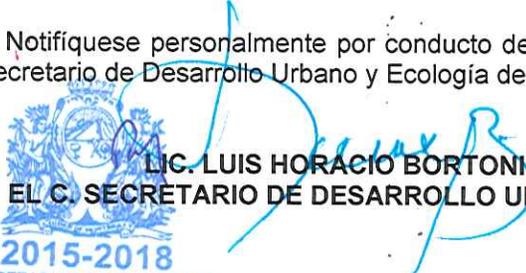
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

**DECIMOCUARTO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de tercero; 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.

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

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

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

  
2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

