



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1143/SEDUE/2016
Expediente Nº F-109/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

AL C. ING. GUILLERMO RIVERO BERLANGA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
INMOBILIARIA RALTO, S.A. de C.V.

Calzada San Pedro N° 250 Nte. Int. 335, Colonia Miravalle,
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 08-ocho días del mes de Abril del año 2016-dos mil dieciséis-----

VISTO : El Expediente administrativo número **F-109/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quinze de Septiembre del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha: 03-tres de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, presentados por el Ing. Guillermo Rivero Berlanga, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 9,096-nueve mil noventa y seis, de fecha 11-once de abril de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene el Poder General para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **INMOBILIARIA RALTO, S.A. de C.V.**; mediante los cuales solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente en el cambio de trazo de la calle de acceso al fraccionamiento salvando la afectación de tres grandes pinos, así como la redistribución de los lotes habitacionales, ganando superficie en m² en dos lotes para dar un total de 8 lotes habitacionales, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **EL ENCINO** (antes COTO SAN CARLOS); relativo a una superficie total solicitada de **5,000.00 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-018**; cuya propiedad se acredita mediante escritura pública N° 39,123-treinta y nueve mil ciento veintitrés, de fecha 04-cuatro de abril del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4264, Volumen: 285, Libro: 171, Sección Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2013-dos mil trece; predio colindante al Parque Funeral Guadalupe y al sur del fraccionamiento Cañada del Sur, Distrito Urbano Valle Alto-EL Diente, Delegación Huajuco, 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 acuerdo contenido bajo el número de oficio 1712-07-GARP/SEDUE, de fecha 08-ocho de agosto del 2007-dos mil siete, bajo el expediente administrativo N° **FYL-033/2007**, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijo los Lineamientos Generales Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie solicitada de 5,000.00 metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral N° 50-001-018. Posteriormente, mediante acuerdo

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: 1143/SEDUE/2016

Expediente N° F-109/2015

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

contenido en el oficio N° 1942-07-GARP/SEDUE, de fecha 05-cinco de septiembre del 2007-dos mil siete, bajo el expediente administrativo N° **PU-034/2007**, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado COTO SAN CARLOS, relativo a una superficie solicitada de 5,000.00 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total:	5,000.00	metros cuadrados
Área Vial:	1,721.77	metros cuadrados
Área Urbanizable:	3,278.23	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	51.89	metros cuadrados
Área Municipal:	824.96	metros cuadrados
Área Vendible:	2,401.38	metros cuadrados
Área Habitacional:	2,401.38	metros cuadrados
Numero de Lotes Habitacionales:	07	
N° Total de Lotes:	07	

II. Mediante acuerdo de fecha 02-dos de octubre de 2007-dos mil siete, bajo el oficio N° 2039-07-GARP/SEDUE/2007, contenido en el expediente administrativo N° **RAS-116/2007**, aprobó el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata denominado COTO SAN CARLOS I, relativo a la superficie solicitada de 5,000.00 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una Superficie Vial de 1,721.77 metros cuadrados.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el oficio N° 1000/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° **F-079/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en el cambio de trazo de la calle de acceso al fraccionamiento, así como la redistribución de los lotes habitacionales; haciéndolos más uniformes para dar un total de 8 lotes habitacionales unifamiliares; para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado COTO SAN CARLOS, relativo a una superficie solicitada de 5,000.00 metros cuadrados identificado con el Expediente Catastral N° 50-001-018; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total a Desarrollar:	5,000.00	metros cuadrados
Área Vial:	2,027.71	metros cuadrados
Área Urbanizable:	2,972.29	metros cuadrados
Área Derecho de Paso S.A.D.M.:	18.16	metros cuadrados
Área Municipal:	558.32	metros cuadrados
Área Vendible Total:	2,395.81	metros cuadrados
Área Habitacional Total:	2,395.81	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	08	

IV. Posteriormente esta Secretaría, mediante acuerdo de fecha 13-trece de marzo de 2015-dos mil quince, bajo el oficio N° 1351/2015/DIFR/SEDUE, contenido en el expediente administrativo N° **F-005/2015**, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado COTO SAN CARLOS, relativo a la superficie solicitada de 5,000.00 metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral N° 50-001-018, cuyo proyecto tiene una Superficie Vial de 2,027.71 metros cuadrados.

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

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



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1143/SEDUE/2016
Expediente N° F-109/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

V. Que en las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se indicó, que de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020, indica que el predio se ubica en zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU). Así mismo, este predio colinda con un Corredor Biológico (CBI), correspondiente al Arroyo Elizondo, en donde predominan terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona. Por otra parte, se determina una densidad en base a las pendientes promedio del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendientes promedio hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente promedio mayor del 15% y hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente promedio mayor del 30% y hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; los terrenos con pendientes mayores del 45%, no se consideran aptos para el uso urbano.

VI. Que mediante escrito presentado en esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 09-nueve de septiembre del 2015-dos mil quince, el Arq. Oscar Pablo Quintero Urrutia, Apoderado Especial de la persona moral denominada INMOBILIARIA RALTO, S.A. de C.V., manifiesta lo siguiente: "*....solicitamos la Modificación al Proyecto Urbanístico al Fraccionamiento antes denominado COTO SAN CARLOS ahora EL ENCINO ubicado en Calle Camino al Panteón lote 018 Zona el Huajuco Distrito Valle Alto - El Diente relativo con una superficie de 5,000m2 bajo el Exp. Catastral 50-001-018.*"

La modificación al Proyecto Urbanístico consiste en el cambio de trazo de la calle de acceso al fraccionamiento salvando la afectación de tres grandes pinos, así como la redistribución de los lotes habitacionales, ganando superficie en m2 en dos lotes para dar un total de 8 lotes habitacionales, de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata."

VII. Que en fecha 20-veinte de enero del 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 07-siete de enero del 2016-dos mil dieciséis, bajo el **Oficio N° 374/2016/DIFR/SEDUE**, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes: "...

A. Documentos Faltantes:

- 1) El antecedente más reciente que se tiene del Estudio de Impacto Vial presentado para este desarrollo data del 2007 aproximadamente, por lo que la información contenida en el mismo ya no es representativa pues presenta una antigüedad de aproximadamente 8 años, por lo que será necesario que presente un nuevo Estudio de Impacto Vial, original, firmado por el perito responsable y acompañado de copia de la cedula profesional, en el cual se consideren las condiciones actuales de infraestructura vial de la zona. (original), de acuerdo a lo establecido en el artículo 223 fracción V.- de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

B. Plano del Proyecto urbanístico presentado por el propio promovente:

- 1) Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión, el cual deberá contener el cuadro de áreas de las etapas solicitadas, (ya revisado y corregido el plano anexar 2-dos copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado).

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: 1143/SEDUE/2016
Expediente N° F-109/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

VIII. Que mediante escrito presentado en esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 02-dos de febrero del 2016-dos mil dieciséis, el Arq. Oscar Pablo Quintero Urrutia, Apoderado Especial de la persona moral denominada INMOBILIARIA RALTO, S.A. de C.V., manifiesta lo siguiente: "... que en representación a INMOBILIARIA RALTO, S.A. de C.V. le informo que estamos llevando a cabo la solicitud a la Modificación al proyecto Urbanístico y Rasantes para un predio ubicado en predio colindante al Parque Funeral Guadalupe, al Sur del fraccionamiento Cañada Sur, con expediente catastral 50-001-018.

Conforme al oficio 374/2016/DIFR/SEDUE doy respuesta a los siguientes puntos:

A. DOCUMENTOS FALTANTES

- 1) El antecedente más reciente que se tiene del Estudio de Impacto Vial presentado para este desarrollo data del 2007 aproximadamente, por lo que la información contenida en el mismo ya no es representativa pues presenta una antigüedad de aproximadamente 8 años, por lo que será necesario que presente un nuevo estudio de impacto vial, original, firmado por el perito responsable y acompañado de copia de la cedula profesional, el cual se consideren las condiciones actuales de infraestructura vial de la zona. (original), de acuerdo a lo establecido en el artículo 223 fracción, de Ordenamiento Territorial de los asentamientos humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León.

B. Plano del Proyecto Urbanístico presentado por el propio Promovente

- 1) Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión, el cual deberá contener el cuadro de reas de las etapas solicitadas, (ya revisado y corregido el plano anexar 2-dos copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado).

Se da respuesta a los siguientes puntos:

A. Documentos faltantes

Numeral 1. El día 7 de enero del presente año se entregó Estudio de Impacto Vial Actualizado. Anexo copia simple de acuse de lo entregado el 7 de Enero.

B. Plano de Proyecto Urbanístico presentado por el propio Promovente

Numeral 1. El día 7 de enero del presente año se entregó Plano con Observaciones, 2 (dos) planos de la Modificación al Proyecto Urbanístico, se anexa CD con el plano digital. Anexo copia simple de acuse de lo entregado el 7 de Enero.

IX. Que, en fecha 22-veintidos de septiembre 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 al desmonte, solo se realizó despalme, el trazo y el corte se realizó en una sección aproximada de 70.00 m. de largo en la mitad de la vialidad de lado nor-oriente en el sentido de la salida, y en cuanto a la nivelación no se ha continuado; en cuanto a los trabajos de infraestructura aún no han iniciado; en cuanto a uso de suelo del área colindante al Norte con terreno sin uso y vialidad, al sur habitacional, al oriente con arroyo y al poniente con vialidad; No hay construcciones existentes dentro del predio; Las Colindancias del predio son al Norte con terreno sin uso y con el Camino al Panteón, al Sur con vivienda, al oriente con el arroyo Los Elizondo y al poniente con el Camino al Panteón; Infraestructura: no se ha iniciado la construcción e instalación de los servicios, colindante al predio hay servicios de electrificación, telefonía, cable, agua, gas natural y drenaje sanitario, junto al acceso principal actual se observa un registro de drenaje sanitario el cual se ubica sobre el área de la banqueta y en el otro extremo del acceso se observan medidores de agua, acometidas y medidores para la luz; Secciones de Vialidades colindantes al Predio: Camino al Panteón Guadalupe con una sección actual de 7.00 m. frente al predio; Esgurrimientos Naturales y/o Arroyos: no hay dentro del predio, al oriente se ubica un arroyo; Vegetación: dentro del predio hay álamos, palmas, encinos, palo blanco, bugambilias, bambús y plantas arbustivas; Derechos de Paso de C.F.E., A y D., Gas Natural, Pluvial y C.N.A.: El indicado en el plano para SADM el cual se ubica hacia el oriente del predio.

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: 1143/SEDUE/2016
Expediente N° F-109/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° **3010000036856**, de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,272.84 (CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 84/100 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.
- XI. Que en el presente caso, los planos de Modificación al Proyecto Urbanístico presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- XII. 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.
- 20 XIII. 2016 Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un Fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso b), 12 fracción XXI y XXIX, 13, 124 fracciones III, IV, V, VII, VIII y IX, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I y II, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones I al VIII, 226, 241 fracción III incisos a), b) y c), 242 fracción I, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad con 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 fracción 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 antes señalados, se APRUEBA la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **EL ENCINO (ANTES COTO SAN CARLOS)**; relativo a una superficie total solicitada de **5,000.00 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-018** quedando con la distribución de áreas siguiente:

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: 1143/SEDUE/2016
Expediente N° F-109/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Área a Desarrollar:	5,000.000	metros cuadrados
Área Vial:	1,939.550	metros cuadrados
Área Urbanizable:	3,060.450	metros cuadrados
Derecho de Paso S.A.D.M.:	16.321	metros cuadrados
Área Municipal:	517.192	metros cuadrados
Área Vendible Total:	2,526.937	metros cuadrados
Área Habitacional Total:	2,526.937	metros cuadrados
Número de Lotes habitacionales:	08	

Predio colindante al Parque Funeral Guadalupe y al sur del fraccionamiento Cañada del Sur, Distrito Urbano Valle Alto-EL Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

TERCERO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico aplicadas de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020. El predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en el cual de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso Habitacional Unifamiliar es **Permitido**. Así mismo, este predio colinda con un Corredor Biológico (**CBI**), correspondiente al Arroyo Elizondo, en donde predominan terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona. Por lo que el presente proyecto **cumple con el uso destinado permitido**.

En cuanto a la densidad se refiere, se determina una densidad en base a las pendientes promedio del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente promedio de hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente mayor del 15% y hasta el 30% la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente promedio mayor al 30% y hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; los terrenos con pendientes mayores al 45% no se consideran aptos para el uso urbano. La persona moral denominada INMOBILIARIA RALTO, S.A. de C.V., dentro del Expediente Administrativo N° F-079/2014, presentó escrito en fecha 03-tres de diciembre del 2014-dos mil catorce, signada por el perito Responsable el C. Ing. Xavier Salinas Torres con Cedula profesional N° 1460563, en el que manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente, me permito poner a consideración el levantamiento topográfico y de medidas, así como el estudio de pendientes por cuadrantes, el cual tuvo a bien solicitarme en el predio ubicado en la Calle Camino al Panteón S/N, en Monterrey, N.L., identificado con el expediente catastral número 50-001-018.

Anexo a la presente la información gráfica que pudimos constatar mediante el levantamiento topográfico respectivo, dando por resultado que la superficie total del predio de 5,000.00 m², se encuentra en el rango de pendientes del 0 al 15%..."

Por lo que el presente proyecto contempla un estudio de pendientes, presentado en esta Dependencia en fecha 03-tres de diciembre del 2014-dos mil catorce signado por el Ing. Guillermo Rivero Berlanga Representante Legal y realizado por el Ing. Xavier Salinas Torres con Cedula profesional N° 1460563 el cual arroja que la superficie del predio de 5,000.00 metros cuadrados, con pendientes del 0 al 15% da como resultado 08 viviendas máximas; el proyecto contempla 08 viviendas; **por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad de la zona.**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gov.mx



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1143/SEDUE/2016
Expediente N° F-109/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

CUARTO: ÁREAS PÚBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establece el artículo 150 fracción V y 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, 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.

En el presente caso, se requiere un área municipal total de 429.579 metros cuadrados, correspondiente al área vendible habitacional unifamiliar de 2,526.937 metros cuadrados, equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (08 viviendas; siendo un área municipal requerida de 176.00 metros cuadrados).

Por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 517.192 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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: Además el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada INMOBILIARIA RALTO, S.A. de C.V.) en lo que corresponda, por conducto de sus apoderado legal deberá cumplir con lo siguiente:

1. 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 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere, y de conformidad al oficio N° DT/V/030/2016, con fecha del 20-veinte de enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Técnica 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 del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- 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 ampliación de la Calzada Las Arboledas (también conocido como Camino al Parque Funeral Guadalupe).
- 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.

2. HIDROLOGÍA: De conformidad con el oficio N° DT/H355/2015, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2015-dos mil quince, la Dirección de Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría otorga el Visto Bueno respecto al dictamen técnico hidrológico, en base a la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico, así como en el acuerdo correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico (F-079/2014), se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

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: 1143/SEDUE/2016

Expediente N° F-109/2015

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- A) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- B) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por PIHHS Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula No. 1886060) con fecha de Octubre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- 1.- Con respecto al Drenaje Pluvial, se considera que el flujo de los escurrimientos pluviales será de manera superficial por la calle del predio, apoyado por un derecho de paso ubicado colindante al arroyo existente.
- C) Así mismo deberá respetar la demarcación federal realizada por la CONAGUA conforme a la delimitación según Oficio No. BOO.00.R07.07.02.-088(2007) y autorizado por el Ing. Pedro Garza Treviño, Director General de la Comisión Nacional del Agua.
- D) 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 151 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- E) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- F) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 228, fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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.
- G) 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.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1143/SEDUE/2016
Expediente N° F-109/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- H) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
3. Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo deberá obtener y presentar ante esta Dependencia la actualización de la delimitación Federal por parte de Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), así como los planos con la demarcación del arroyo "Mederos o Elizondo."
4. **GEOLOGÍA:** De conformidad con el oficio N° DT/G331/2015, de fecha 09-nueve de octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, condicionado al cumplimiento de lo que enseguida se establece:

Se le reitera al interesado que siguen vigentes las observaciones y obligaciones emitidas en los antecedentes con N° de Oficio DT/G036/2015 y 1000/2014/DIFR/SEDUE.

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

- Estudio de Pavimentos Flexibles y Mecánica de Suelos, debiendo contener 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.
 - ✓ Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - ✓ En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
 - ✓ Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - ✓ Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
 - ✓ Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - ✓ Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
 - ✓ Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - ✓ Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
 - ✓ El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario o constructor de la vivienda o fraccionamiento, sin atender exclusivamente a

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: 1143/SEDUE/2016
Expediente N° F-109/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.

- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- En caso de requerir realizar cortes en el terreno que dejen taludes permanentes, estos deberán estar debidamente protegidos mediante método de contención que garantice su estabilidad, para aquellos que cuenten con alturas mayores a 3.00 m de altura deberán contar con su análisis geotécnico correspondiente que determine sus condiciones de estabilidad y de este modo se realicen las obras de mitigación de riesgo necesarias.

5. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al oficio N° 6429/15-DIEC-SEDUE, de fecha 05-cinco de febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología, se señala lo siguiente:

En tanto esta Autoridad 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 el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
- 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.

6. SEÑALAMIENTO VIAL: Con el trámite del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar el proyecto de señalamiento vial vertical y horizontal, incluyendo todas las señales que requiera la circulación dentro del desarrollo y frente al mismo, señales preventivas de acceso y salida, cruces de peatones, límites de velocidad, intersecciones, movimientos vehiculares, y demás; tomando en cuenta las recomendaciones del estudio de impacto vial presentado, previa revisión y aprobación por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.

SEXTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación tiene por objeto que acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del proyecto ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

SÉPTIMO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adician 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.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1143/SEDUE/2016
Expediente Nº F-109/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

OCTAVO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción III, 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 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

2015-2018
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse MARCELA HUACUJA MOTA siendo las 8:24 horas del día 20 del mes de ABRIL del año 2016- DOS MIL DIECISEIS

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA NOMBRE JORGE E. ZAMARCO NOMBRE Marcela Huacuja

