



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 432/SEDUE/2016
Expediente N° F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. JUAN FRANCISCO SANDOVAL MONTIEL
APODERADO ESPECIAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
INMOBILIARIA ALLEGRO, S.A. de C.V.**

Calle Río de la Plata N° 409, Colonia Del Valle
San Pedro Garza García, 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 12-doce días del mes de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis,---

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-098/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 15-quince de Enero de 2016-dos mil dieciséis, por conducto de su apoderado legal el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel, quien acredita su personalidad mediante Poder Especial de fecha 27-veintisiete de Julio de 2008-dos mil ocho, ratificado el día 26-veintiseis de Agosto de 2010-dos mil diez, ante el Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular N° 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera Protocolo N° 33,613/2010; el cual contiene Poder de actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **INMOBILIARIA ALLEGRO, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MORETTA**; relativo a la superficie solicitada de **72,267.00 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 4-cuatro predios descritos a continuación: **1.** Lote marcado con el N° 3 con superficie de **4,760.18 metros cuadrados**, identificado bajo el N° de expediente catastral **52-006-625**; **2.** Lote marcado con el N° 4 con superficie de **6,071.34 metros cuadrados**, identificado bajo el N° de expediente catastral **52-006-626**, **3.** Lote marcado con N° 5 con superficie de **55,378.13 metros cuadrados**, identificado bajo el N° de expediente catastral **52-006-627**, los cuales se acreditan mediante Escritura Pública N° 969-novecientos sesenta y nueve, de fecha 02-dos de Diciembre del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público N° 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en el Municipio de Monterrey, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N°: 333, Volumen: 264, Libro: 14, Sección: I Propiedad, Monterrey, de fecha 16-dieciseis de Enero del 2006-dos mil seis; **4.** Lote marcado con el N° 2 con superficie de **6,057.35 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-006-018**, el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 15,735-quince mil setecientos treinta y cinco, de fecha 03-tres de marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público Titular Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N°: 4174, volumen: 288, libro: 167, sección: Propiedad, unidad: Monterrey, de fecha 22-veintidos de Mayo del 2014-dos mil catorce; predios colindantes a la Carretera Nacional y al noreste del Fraccionamiento El Barro, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, de este Municipio 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;

1/12

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: 432/SEDUE/2016
Expediente N° F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio 1331-07-GARP/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° S-100/2007, de fecha 29-veintinueve de junio del 2007-dos mil siete, aprobó la Fusión en 01-una porción, posteriormente el lote resultante de la fusión (78,025.00 metros cuadrados) se Subdividió en 05-cinco porciones, para quedar de la siguiente manera: Lote 1: con superficie de 5,758.00 metros cuadrados; Lote 2: con superficie de 6,057.35 metros cuadrados; Lote 3: con superficie de 4,760.18 metros cuadrados; Lote 4: con superficie de 6,071.34 metros cuadrados y Lote 5: con superficie de 55,378.13 metros cuadrados; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 3780, Volumen: 97, Libro 76, Sección: Auxiliar, de fecha 22-veintidos de agosto del 2007-dos mil siete; siendo los lotes identificados con los números 2, 3, 4 y 5, los predios objeto del trámite que nos ocupa.

Cabe destacar que en la resolución en comento, en los Considerandos VI y VII se señaló respectivamente, lo siguiente:

“ VI. De conformidad al artículo 168 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 bis-2 de la Ley de Hacienda para los municipios de Nuevo León, que a letra dice... “Las personas físicas o morales que soliciten el trámite de relotificaciones o subdivisiones, en su caso deberán complementar proporcionalmente las áreas para equipamientos y fines públicos, o pagarlas al Municipio en los términos a que se refiere el artículo 168 en correlacionado con el artículo 151 fracción II de la citada Ley; tratándose de inmuebles en el que los lotes cuenten o vayan a contar con el uso habitacional unifamiliar, se deberá pagar al Municipio el equivalente al porcentaje a ceder en efectivo, según valor catastral.

VII. Por lo que en el mismo orden de ideas, el presente predio requiere un área municipal de 13,264.25 metros cuadrados; correspondientes a cuantificar el 17% de la superficie de los Lotes Resultantes. En el presente caso, el interesado presenta recibo Oficial N° 446338 expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey por la cantidad de 3'249,741.20 (tres millones doscientos cuarenta y nueve mil setecientos cuarenta y un pesos 20/100 M.N.) de fecha 25-veinticinco de junio del 2007-dos mil siete, por concepto de pago equivalente al 17% de la superficie vendible de los Lotes Resultantes, pagada según avalúo expedido por la Dirección de Catastro del Estado.”

- II. Que mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° FYL-052/2011, con N° de Oficio 2086/SEDUE/2011, de fecha 09-nueve de Agosto del 2011-dos mil once, informó sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Comercial de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie total solicitada de 66,209.65 metros cuadrados (únicamente hasta la cota 560.00). Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-184/2012, con N° de Oficio 929/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 01-uno de Noviembre del 2013-dos mil trece, se aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado MORETTA, relativo a la superficie solicitada de 66,209.65 metros cuadrados; trámite dentro del cual el promovente presentó la correspondiente Autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 1049/SPMARN-IA/12, de



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 432/SEDUE/2016

Expediente N° F-098/2015

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

fecha 22- veintidós de Agosto del 2012-dos mil doce, el cual contiene las medidas de mitigación descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General y su autorización que acompaña así como los Términos y Condicionantes de dicho Instructivo, que el promovente debe cumplir a fin de minimizar los impactos ambientales, por lo que es obligación del promovente el cumplimiento y de la citada autoridad estatal la inspección y vigilancia respecto de dicha resolución así como de otras obligaciones de carácter ambiental y demás disposiciones legales sobre el presente proyecto que le sean aplicable al promovente.

III. Que mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-050/2014**, con N° de Oficio 764/2014/DIFR/SEDUE de fecha 15-quince de Septiembre del 2014-dos mil catorce, informó sobre la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 6,057.350 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-006-018. Posteriormente mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-077/2014**, con N° de Oficio 917/2014/DIFR/SEDUE de fecha 11-once de Noviembre del 2014-dos mil catorce, informó sobre los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado MORETTA; relativo a la superficie con pendientes menores al 45% respecto a la superficie solicitada de 72,267.00 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 4-cuatro predios descritos a continuación: 1. Lote marcado con N° 3 con superficie de 4,760.18 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-625**; 2. Lote marcado con el N° 4 con superficie de 6,071.34 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-626**, 3. Lote marcado con el N° 5 con superficie de 55,378.13 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-627**; 4. Lote marcado con el N° 2 con superficie de 6,057.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-018**.

SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO

IV. Que mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-102/2014**, con N° de Oficio 1148/2014/DIFR/SEDUE de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2014-dos mil catorce, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado MORETTA; relativo a la superficie con pendientes menores al 45% respecto a la superficie solicitada de 72,267.00 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 4-cuatro predios descritos a continuación: 1. Lote marcado con N° 3 con superficie de 4,760.18 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-625**; 2. Lote marcado con el N° 4 con superficie de 6,071.34 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-626**, 3. Lote marcado con el N° 5 con superficie de 55,378.13 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-627**; 4. Lote marcado con el N° 2 con superficie de 6,057.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-018**, quedando con la distribución de áreas siguiente:

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Área Total: | 72,267.000 | metros cuadrados |
| Área Fuera de Aprobación: | 7,286.351 | metros cuadrados |
| Área a Desarrollar: | 64,980.649 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 25,600.425 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 39,380.224 | metros cuadrados |
| Área Vendible Habitacional: | 37,645.897 | metros cuadrados |
| Área Vendible Total: | 37,645.897 | metros cuadrados |
| Área Municipal Total: | 1,564.170 | metros cuadrados |
| Derecho de Paso Pluvial y Servicios: | 170.157 | metros cuadrados |

3/12



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 432/SEDUE/2016
Expediente Nº F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Número Total de lotes Vendibles: 265

V. Posteriormente mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo Nº **F-002/2015**, con Nº de Oficio 1262/2015/DIFR/SEDUE de fecha 25-veinticinco de Marzo del 2015-dos mil quince, aprobó el Proyecto de Rasantes, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado MORETTA; relativo a la superficie solicitada de 72,267.00 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **25,600.425 metros cuadrados**.

VI. Que en las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se indicó que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubicó en una zona clasificada como Subcentro Urbano Los Cristales (**SCU**), en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidades de Uso del Suelo, está permitido el uso Habitacional Unifamiliar. Para las porciones colindantes a las Avenidas Acueducto, se considera como Corredor Urbano de mediano Impacto (**CMI**), donde para su área de influencia, se permite el uso habitacional Unifamiliar, de conformidad a lo establecido en la Matriz de Compatibilidades de Uso del Suelo del Plan en comento. En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad media tipo **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea. Así mismo la porción colindante al corredor de Mediano Impacto (**CMI**), permite desarrollar 120 viviendas por hectárea, teniendo fondo de aplicación o área de influencia de 50.00 metros de profundidad, en el resto del predio se le aplicará la densidad correspondiente a la zona en donde se ubique el predio; siendo la superficie a desarrollar de 6.4980649 hectáreas, lo que permite un máximo de 272.918 viviendas, el proyecto presenta 265 viviendas, lo que representa 40.781 viviendas por hectáreas; por lo que en el presente proyecto se cumple con el uso y la densidad señalada en los lineamientos.

VII. Escrito presentado por el propio promovente vinculado al expediente:

- En fecha 15-quince de Enero de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "... por medio de este conducto me permito solicitar la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para la autorización del Proyecto Ejecutivo y aprobación de Ventas. Esta modificación consiste en lo siguiente:

| | Superficie Aprobada | Superficie por Aprobar |
|---|---------------------|------------------------|
| Área Total | 72,267.000 m2 | 72,267.000 m2 |
| Área Fuera de Aprobación | 7,286.351 m2 | 7,286.351 m2 |
| Área a Desarrollar | 64,980.649 m2 | 64,980.649 m2 |
| Área Vial (Incluye Transformador de C.F.E.) | 25,600.425 m2 | 25,618.090 m2 |
| Área Urbanizable | 39,380.224 m2 | 39,362.559 m2 |
| Área Vendible Habitacional | 37,645.897 m2 | 37,668.775 m2 |
| Área Vendible Total | 37,645.897 m2 | 37,668.775 m2 |
| Área Municipal Total | 1,564.170 m2 | 1,524.384 m2 |
| Derecho de Paso Pluvial | 170.157 m2 | 169.400 m2 |
| Número Total de Lotes Vendibles | 265 | 265 |

Como se puede apreciar varían en el cuadro general anterior las áreas correspondientes al Área Vial, Área Urbanizable, Área Vendible, Área Municipal y Área de Derecho de Paso Pluvial y Servicios, el Área



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 432/SEDUE/2016
Expediente N° F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Vendible aumento en algunos lotes por ajustes que se hicieron en campo al momento de trazar la lotificación, así como se agregó el Área de CFE (Transformadores), en base al proyecto de Electrificación otorgado por la Comisión Federal de Electricidad...."

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

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico
- II. Escrito de justificación firmando por propietario y/o apoderado (original)
- III. Título que acredita la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)

IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:

- a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
- b) Poder Legal (copia)

V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)

VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)

VII. Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)

VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)

IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).

X. Plano de Rasantes autorizado (copia)

XI. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)

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

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3170000025656, de fecha 19-diecinueve de Octubre de 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$4,100.85 (CUATRO MIL CIENTO PESOS 85/100 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.

X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000036084, de fecha 13-trece de Enero del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$171.99 (CIENTO SETENTA Y UN PESOS 99/100 M.N.); por concepto de pago de los derechos por servicios



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 432/SEDUE/2016
Expediente N° F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

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

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracción I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV, 11, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), 147, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 191 Fracción II, 196 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 244 fracción II, 245, 249 fracciones I al VIII, 250, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142 y 149 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15, Fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MORETTA**; relativo a la superficie con pendientes menores al 45% respecto a la superficie solicitada de **72,267.00 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 4-cuatro predios descritos a continuación: **1.** Lote marcado con N° 3 con superficie de 4,760.18 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-006-625**; **2.** Lote marcado con el N° 4 con superficie de 6,071.34 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-626**, **3.** Lote marcado con el N° 5 con superficie de 55,378.13 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-627**; **4.** Lote marcado con el N° 2 con superficie de 6,057.35 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-006-018**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Área Total: | 72,267.000 | metros cuadrados |
| Área Fuera de Aprobación: | 7,286.351 | metros cuadrados |



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 432/SEDUE/2016

Expediente Nº F-098/2015

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

| | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| Área a Desarrollar: | 64,980.649 | metros cuadrados |
| Área Vial (Incluye Transformador de C.F.E.): | 25,618.090 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 39,362.559 | metros cuadrados |
| Área Vendible Habitacional: | 37,668.775 | metros cuadrados |
| Área Vendible Total: | 37,668.775 | metros cuadrados |
| Área Municipal Total: | 1,524.384 | metros cuadrados |
| Derecho de Paso Pluvial: | 169.400 | |
| Número Total de lotes Vendibles: | 265 | |

Predios colindantes a la Carretera Nacional y al noreste del Fraccionamiento El Barro, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, de este 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, proyecto urbanístico y modificación al proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubicó en una zona clasificada como Subcentro Urbano Los Cristales (**SCU**), en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidades de Uso del Suelo, está permitido el uso Habitacional Unifamiliar. Para las porciones colindantes a las Avenidas Acueducto, se considera como Corredor Urbano de mediano Impacto (**CMI**), donde para su área de influencia, se permite el uso habitacional Unifamiliar, de conformidad a lo establecido en la Matriz de Compatibilidades de Uso del Suelo del Plan en comento.

En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad media tipo **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea. Así mismo la porción colindante al corredor de Mediano Impacto (**CMI**), permite desarrollar 120 viviendas por hectárea, teniendo fondo de aplicación o área de influencia de 50.00 metros de profundidad, en el resto del predio se le aplicará la densidad correspondiente a la zona en donde se ubique el predio; siendo la superficie a desarrollar de 6.4980649 hectáreas, lo que permite un máximo de 272.918 viviendas, el proyecto presenta 265 viviendas, lo que representa 40.781 viviendas por hectáreas; por lo que en el presente proyecto se cumple con el uso y la densidad señalada en los lineamientos.

CUARTO: Además el Desarrollador, (en este caso la persona moral denominada INMOBILIARIA ALLEGRO, S.A. de C.V.); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ÁREAS PÚBLICAS:** En el presente caso, es menester establecer que los predios objeto de la solicitud que nos ocupa, provienen de una autorización de Fusión-Subdivisión la cual fue descrita con antelación en el Considerado I del presente instrumento, y en el cual se señala que en su momento el promovente cumplió con la obligación de pagar al Municipio el equivalente al 17% de la superficie de los Lotes Resultantes, a fin de complementar las áreas para equipamiento y fines públicos, lo anterior conforme lo dispone la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el numeral 65 bis 2 "las personas físicas o morales que soliciten el trámite de relotificaciones o subdivisiones, en su caso deberán complementar proporcionalmente las áreas para equipamientos y fines públicos o pagarlas al municipio en los términos a que se refiere el artículo 168 en correlación con el artículo 151 fracción II de la citada Ley; tratándose de inmuebles en el que los lotes cuenten o vayan a contar con el uso habitacional unifamiliar, se deberá pagar al Municipio el equivalente del porcentaje a ceder en efectivo, según el valor catastral".



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 432/SEDUE/2016
Expediente N° F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Del antecedente previamente citado, se desprende que el promovente, en su momento dió cumplimiento a la obligación de ceder áreas a favor de Municipio para equipamiento y fines públicos, esto a través del pago en efectivo del equivalente del porcentaje a ceder, de acuerdo a las disposiciones legales entonces vigentes (se adjunta copia debidamente notariada); por lo que no es exigible la obligación contenida en la fracción I, del artículo 201, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León, de ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público el 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidos metros cuadrados por una unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

No obstante lo anterior, en la presente Modificación al Proyecto Urbanístico, el promovente contempla una superficie a ceder a favor del Municipio de 1,524.384 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Esta Autoridad no pasa por inadvertido que la autorización de Proyecto Urbanístico otorgada dentro del expediente administrativo F-184/2012, fue objeto de revisión en los trabajos de fiscalización practicados por la Auditoría Superior del Estado, respecto de la cuenta pública del ejercicio 2013, de la cual se desprende la siguiente observación, específicamente en cuanto a la cesión de áreas municipales:

“Normativa.- 2 (Obs. 3.1) Se revisó la tramitación urbanística correspondiente a la autorización del proyecto urbanístico para desarrollar un fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, detectando una cesión de área municipal de 2,329.758 m2, siendo que dicha área, según Ley, debió ser de 5,816.76 m2, resultando un área faltante por ceder de 3,487.00 m2, lo cual hace evidente que dicha autorización contraviene las disposiciones generales para un fraccionamiento, esto en razón de que no cumple con el 17% de cesión de área municipal, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 201, fracción I, de la LDUNL. (Obs.3.1)”

“Análisis de la Auditoría Superior del Estado

No solventada, subsiste la irregularidad detectada, debido a que los argumentos presentados y la documentación que adjuntan a su respuesta para este punto, consistente en copias fotostáticas certificadas del instructivo de autorización con número de oficio 1331-07-GARP/SEDUE, de fecha 29 de junio de 2007 y recibo de ingresos números 446338, de fecha 25 de junio de 2007, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, no acreditan el cumplimiento de la normatividad señalada, esto en razón de que la cesión de área municipal es una disposición general para la autorización de un fraccionamiento habitacional, la cual no podrá ser cubierta en efectivo, acorde a lo señalado en el artículo 201, penúltimo párrafo.”

Lo anterior fue comunicado mediante el oficio ASENL-PFRA-CP2013-MU40-028/2014 de fecha 05 de noviembre de 2014 en el que se formula la Promoción del Fincamiento de Responsabilidades Administrativas; al respecto la Dirección de Normatividad de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Monterrey integró el expediente No. P.R.A 58/2014, emitiendo Acuerdo de Desechamiento en fecha 19 de marzo de 2015, que puso



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 432/SEDUE/2016
Expediente N° F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

fin al Procedimiento de Responsabilidad Administrativa P.R.A 58/2014, en la cual se señaló lo que a continuación se transcribe:

“Queda solventada mediante el informe rendido y las documentales anexadas y en atención a lo siguiente:-----

-Que el predio objeto de la solicitud que nos ocupa, proviene de una autorización de Fusion-Subdivisión otorgada el 29-veintinueve de junio de 2007-dos mil siete, bajo el expediente N° S100/2007, en el cual se aprobó la fusión en una porción de 2-dos predios con superficie de 51,925.00 metros cuadrados identificados y 26,100.00 metros cuadrados identificados con el expediente catastral N° 52-006-018, posteriormente el lote resultante de la fusión (78,025.00 metros cuadrados) se subdividió en 5-cinco porciones; siendo los lotes identificados con los números 3,4 y 5, los predios objeto de trámite correspondiente a la autorización del proyecto urbanístico del Fraccionamiento denominado MORETTA y en dicha autorización de fusión-subdivisión, en su momento cumplió con la obligación de pagar al Municipio el equivalente al 17%-diecisiete de la superficie de los lotes resultantes, a fin de completar las áreas para equipamientos y fines públicos, lo anterior conforme lo disponía la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el numeral 65 Bis-2 que a la letra dice:-----

“...Las personas físicas o morales que soliciten el trámite de relotificaciones o subdivisiones, en su caso, deberán completar proporcionalmente las áreas para equipamiento y fines públicos, o pagarlas al municipio en los términos a que se refiere al artículo 168 en correlación con el artículo 151 fracción II de la citada ley; tratándose de inmuebles en el que los lotes resultantes cuenten o vayan a contar con el uso habitacional unifamiliar, se deberá pagar al municipio el equivalente del porcentaje a ceder en efectivo según valor catastral”-----

Lo anterior se puede constatar mediante recibo oficial de pago N°446338 a nombre de INMOBILIARIA ALLEGRO S.A. DE C.V., expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey en fecha 25-veinticinco de junio del 2007-dos mil siete, por la cantidad de \$3,249.741.20 (TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETESCIENTOS CUARENTA Y UN PESO 20/100 M.N), equivalente al pago de 13,264.25 metros cuadrados que representan el 17%-diecisiete de la superficie total de 78,025.00 metros cuadrados por el valor según avalúo expedido por la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado; en esta fecha se expidió la autorización conforme a los ordenamientos legales vigentes aplicables en tiempo, forma y espacio para la resolución de la licencia solicitada por el promovente.

Posteriormente en fecha 19-diecinueve de diciembre del 2012-dos mil doce la misma persona moral denominada inmobiliaria ALLEGRO S.A. DE C.V., solicita Aprobación de Proyecto Urbanístico para un fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata denominada MORETTA, relativo a la superficie de 66,209.65 metros cuadrados, resultado de tres expediente catastral correcta y legalmente fusionados con números de expediente 52-006-626, 52-006-627 y 52-006-625, en ese tenor se resolvió que en el presente caso era menester establecer que los predios objeto de la solicitud que nos ocupa, proviene de la autorización de Fusion-Subdivisión descrita anteriormente, mediante instructivo de fecha 1-uno de noviembre de 2013-dos mil tres y con oficio N° 929/2013 DIFR/SEDUE, en el cual se señala en el acuerdo segundo, N° áreas públicas, que en su momento el promovente cumplió con la obligaciones de pagar al municipio el equivalente al 17%-diecisiete de las superficies de los lotes resultantes, a fin de completar las áreas para equipamiento y fines públicos, lo anterior conforme lo disponía la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el numero 65 bis-2, citado con antelación.-----



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 432/SEDUE/2016
Expediente Nº F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

En razon de lo anteriormente señalado se desprende, que el promovente en su momento dio cumplimiento a la obligacion de ceder areas a favor de este Municipio para equipamiento y fines públicos; esto a través del pago en efectivo del equivalente del porcentaje a ceder, de acuerdo a las disposiciones legales entonces vigente; por lo que no es exigible la obligacion contenida en la fraccion 1 articulo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de ceder gratuitamente al municipio sin condicion, reserva o limitacion alguna para destinos y equipamiento urbano publico el 17-diesisiete por ciento del area vendible habitacional o 22-veintidos metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayo, debido a que el articulo 8 del Código Fiscal establece que las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídica so de hecho, previstas en las leyes Fiscales, y como la situacion fue en el momento en que se efectuo el pago por la cesion en el tramite de subdivision, queda demostrado que se cumplió con dicha contibucion fiscal, tomando en cuenta que cualquier violacion que cause un impuesto o contribucion de dinero exigida por si o por otro medio de dinero, sabiendo que no es debida, o en mayor cantidad a la señalada por la Ley, es conclusion.-----

No obstante a lo anterior, en el presente Proyecto Urbanistico denominado MORETTA, el promovente, contemplo una superficie a ceder a favor de Municipio 2,329,758 metros cuadrados; dichas areas se encuentran debidamente señaladas en los planos aprobados, cumpliendo con la responsabilidad de habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Articulo 205 fracciones 1 al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estadode N.L.-----

Por lo tanto aquí se constata que no hubo incumplimiento ya que con las documentales anexadas y que se describieron anteriormente se cumplieron las obligaciones contenidas en el artículo 201 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo león.-----

*En vista a todo lo anteriormente planteado fundado y motivado, se concluye: Que no existe presunción de infracciones administrativas de acuerdo a la Ley de Responsabilidades de Los Servidores Públicos Del Estado y Municipios de Nuevo León; **Por tanto y por lo que respecta a la observaciones número 01 y 02 anexo DU01 aquí analizadas, esta autoridad ordena que se deseche el presente Procedimiento de Responsabilidad y se archive el presente asunto; toda vez, que de acuerdo al articulo 82 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, no existe presunción de responsabilidad de servidor público alguno.-----***

Lo anterior se hace mención para los efectos legales correspondientes.

2. **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra Pública según tipo de vía; así como a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el articulo 205 fracciones III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
3. **DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO:** Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado

10/12



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 432/SEDUE/2016
Expediente N° F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

público, requerir el mínimo de mantenimiento, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, las luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes. Además cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

4. **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.
5. **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. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al Artículo 133, Fracciones II y III, 135, 137 y 138 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

QUINTO: 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.

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

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

11/12

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: 432/SEDUE/2016
Expediente N° F-098/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

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

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 272 fracción III, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 de la Ley 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.-----

ING. GABRIEL EUGENIO TODD ALANÍS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse JUAN FRANCISCO SANDOVAL siendo las 11:30 horas del día 25 del mes de FEBRERO del año 2016-dos mil dieciséis. Monterrey

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Firma]
NOMBRE JORGE E. ZAMARRA O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Firma]
NOMBRE JUAN FCO SANDOVAL M.