



INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. RAFAEL CARLOS QUIROGA MADRIGAL
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. de C.V.**

Calle Río Grijalva N° 219,
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 04-cuatro días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-023/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 10-diez de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, presentada por el C. Arq. Rafael Carlos Quiroga Madrigal, quien acredita su personalidad mediante Carta Poder de fecha 22-veintidos de octubre de 2015-dos mil quince, ratificada el día 26-veintiseis del mismo mes y año, ante el Licenciado Adrian Cantú Garza, Notario Público Titular N° 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 7,068-siete mil sesenta y ocho, el cual contiene Poder Especial para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de **40,429.08 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 20,237-veinte mil doscientos treinta y siete, de fecha 05-cinco de Febrero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular N° 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 6292, Volumen: 291, Libro: 252, Sección: Propiedad, de fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince; Así mismo, presenta Rectificación de Medidas contenida dentro del Acta Fuera de Protocolo N° 138,840/16-ciento treinta y ocho mil ochocientos cuarenta diagonal dieciséis, de fecha 04-cuatro de Enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Gerardo Canales González, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública N° 122-ciento veintidós, de la cual es Titular el Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 314, Volumen: 115, Libro: 7, Sección: Auxiliar Monterrey, de fecha 20-veinte de Enero de 2016-dos mil dieciséis; predio colindante al Camino del Pastizal, San Bernabé Topo Chico, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Por lo que de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de y Destinos del Suelo, el uso habitacional 1.1.1 Unifamiliar se estima permitido, en cuanto a los usos comerciales y servicios algunos usos se consideran condicionados; para la porción colindante a la Avenida Calzada del Pastizal, se considera Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), donde para su área de influencia, predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan. De conformidad al Plan en comento, se señala para esta zona, una densidad alta tipo **D-10**, donde se

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



permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea y para el corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI) mencionado, para su área de influencia de 50.00 metros de profundidad, se le señala una densidad de 95 viviendas por hectárea.

II. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio Nº **SSP/91/2016** de fecha 20-veinte de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

*"...Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Norte, en donde dicha delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades pluviales y alumbrado público y la Dirección Técnica coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios.*

Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, que indica:

"La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la presentación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado el municipio..."

- Oficio Nº **SSPVM/0816/2016**, de fecha 21-veintiuno de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Oficina del Comisario General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

"...en el cual solicitan el apoyo de esta Secretaría para la dotación y prestación de Seguridad en los Fracc. Denominados....COLONIAL SAN BERNABE, después de que sea aprobada la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, por la Secretaría a su digno cargo, se informa que dichas ubicaciones no se encuentran dentro de la jurisdicción de Vigilancia Municipal de esta Secretaría, sino que las mismas le competen a la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, por tal motivo no se les puede brindar el apoyo solicitado..."

- Oficio Nº **SSPE/FC/CG/S5/6219/2016**, de fecha 24-veinticuatro de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Comisaría General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"...En atención a su atento oficio citado en el apartado de antecedentes, relativo a informar sobre la factibilidad de la dotación o prestación de Servicios Públicos en Materia de Seguridad, y con fundamento en lo establecido por los artículos 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 132 del Código Nacional de Procedimientos Penales; de conformidad con lo dispuesto por los numerales 2, 7, 8, 11 fracción I, XXVIII y XXX de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil; me permito informar que se giraron las instrucciones necesarias a los diferentes niveles de mandos de esta Institución a mi cargo, a efecto de dar cabal cumplimiento a su solicitud, en ese orden de ideas me permito efectuar un breve análisis de la situación que nos ocupa.*

1. La Institución Policial Estatal Fuerza Civil tiene como objetivos y obligaciones lo siguiente:

- Brindar un servicio público de calidad a la ciudadanía y salvaguardar su vida, integridad, seguridad y el libre ejercicio de los derechos de las personas, así como preservar las libertades, el orden y la paz públicos, como garantes de la seguridad ciudadana;*
- Aplicar y operar la política pública en materia de seguridad para abatir y disminuir la incidencia de las conductas contrarias a la ley así como la atención de víctimas y ofendidos de las diversas infracciones a la ley, así como evitar los tratos inhumanos, degradantes y humillantes con la finalidad de evitar la re-victimización;*
- Usar legítimamente la fuerza a efecto de hacer cumplir las leyes, mantener la vigencia del Estado de Derecho y salvaguardar el orden y paz públicos;*



D. Cuidar de la vida, la integridad, la seguridad, el patrimonio y los derechos de las personas, así como preservar las libertades y tranquilidad públicas.

Siendo así hago de su conocimiento que Fuerza Civil cubrirá el servicio de vigilancia en el Predio el cual se denominará Colonial San Bernabé; todo esto con el propósito de evitar la comisión de delitos así como las conductas contrarias a la normatividad.

Visto lo anterior a esta Institución Policial Estatal de Fuerza Civil le compete preservar el Estado de Derecho dentro de las esferas de competencia, tanto en circunscripción territorial como alcances jurídicos de la misma.

Haciendo hincapié que la prestación del servicio de vigilancia no será exclusivo de ese sector, toda vez que Fuerza Civil como Policía Estatal cubre diversas zonas dentro del Estado; buscando salvaguardar en todo momento los bienes jurídicos de la ciudadanía en general...

- Oficio N° SSP/DAJ/MN/4164/2016, de fecha 07-siete de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: "...En atención a su oficio número 0937/2016/DIFR/SEDUE de fecha 11 de marzo de 2016, mediante el cual requiere apoyo a esta Secretaría sobre la factibilidad de la dotación o prestación de servicio público en materia de seguridad en relación con el desarrollo habitacional y comercial en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con base en la normatividad que esgrime en su escrito al referirse al artículo 271 fracción I inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado corresponde a la autoridad municipal la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos, por lo cual su solicitud esta fuera de competencia de esta Secretaría...

III. Que en fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría, en donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes aún no se han iniciado; Terracerías: no se han iniciado los trabajos; en cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado los trabajos; Usos de Suelo del Área Colindante: al norte, al sur, al oriente y al poniente el uso de suelo es habitacional; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no hay construcción en el lote; Colindancias del Predio: El predio se encuentra ubicado dentro del Ex ejido San Bernabé; Infraestructura: no se han iniciado la construcción e instalación de los servicios, alrededor del predio hay servicios de agua, luz, gas, drenaje sanitario y pluvial, alumbrado público y telefonía; Esguimientos Naturales y/o Arroyos: No hay; Vegetación: el predio se encuentra desmontado, solo hay pequeñas secciones con maleza; Derechos de paso de C.F.E., A. Y D., Pluvial, C.N.A., Gas Natural: no se aprecian.

IV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000039454, de fecha 01-primer día del mes de Julio de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$8,582.20 (OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 20/100 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 a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

V. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, con usos complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, para la superficie solicitada de 40,429.08 metros cuadrados.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, y XXV y último párrafo, 121 fracción I, 123 fracción I incisos a), b) y c), 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones



l al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al X, 207, 241 primer párrafo, 242 fracción III, 243 fracción I, 245, 247 fracciones I al VI, 271 fracción I incisos a) y b), 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley Orgánica del Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracciones I y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. DE C.V.**; que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de **40,429.08 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**; predio colindante al Camino del Pastizal, San Bernabé Topo Chico, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N. L.; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal.

SEGUNDO: CONGRUENCIA DE LOS USOS DEL SUELO SOLICITADOS POR EL INTERESADO, CON LO SEÑALADO EN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES:

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Por lo que de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de y Destinos del Suelo, el uso habitacional 1.1.1 Unifamiliar se estima permitido, en cuanto a los usos comerciales y servicios algunos usos se consideran condicionados; para la porción colindante a la Avenida Calzada del Pastizal, se considera Corredor Urbano de **Bajo Impacto (CBI)**, donde para su área de influencia, predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan.

TERCERO: El interesado podrá solicitar le sean señalados los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para elaborar el proyecto urbanístico, de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, entre los cuales se señalarán la superficie máxima del suelo factible de urbanizar; los alineamientos viales y derechos de vía; los derechos de vía de infraestructura; la superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo; los usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, **incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales; las superficies y dimensiones mínimas de lotes por usos**; los criterios de arborización de áreas públicas; características de las edificaciones a realizar; las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas fallas geológicas, entre otros, de conformidad con lo establecido en el artículo 271 fracción II del citado ordenamiento legal.

CUARTO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezaran a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitara para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos

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

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



N° de Oficio: 2086/SEDUE/2016

Expediente N° F-023/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que estas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prorroga e este por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva y por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: " En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley."

QUINTO: 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 terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

SEXTO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las Fracciones I al XIII del Artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 Fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c) de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. De compromiso con lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.-----

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

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/jprg/SOS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Rafael Quiroga Madrigal siendo las 11:15 horas del día 05 del mes de Julio del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Firma] FIRMA Rafael Quiroga Madrigal
NOMBRE Arq. Jessica Rdz. NOMBRE [Firma]

