



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1537/SEDUE/2016

Expediente N° F-005/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

## INSTRUCTIVO

**AL C. ING. JOSÉ GONZÁLEZ MONTEMAYOR  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
TÉCNICA Y URBANISMO, S.A. de C.V.**

Calle Mariano Escobedo Sur N° 730-C,  
Zona Centro, Monterrey, N.L.  
Presente.-

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:*

--En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciseis días del mes de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-005/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de Enero del 2016-dos mil dieciséis, presentada por el C. Ing. José González Montemayor, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 18,103-dieciocho mil ciento tres, de fecha 28-veintiocho de Febrero de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular N° 96-noventa y seis, en el Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **TECNICA Y URBANISMO, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **OASIS**; relativo a la superficie solicitada de **34,501.557 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-015**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 122,956-ciento veintidós mil novecientos cincuenta y seis, de fecha 30-treinta de Junio de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 7724, Volumen: 291, Libro: 309, Sección: Propiedad Monterrey, de fecha 03-tres de Septiembre de 2015-dos mil quince; predio colindante entre las calles Arboledas, Optometristas, 29 de Noviembre y Psicólogos; al sur del fraccionamiento Periodistas de México, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

- I. Que 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 unifamiliar y multifamiliar se estima permitido, en cuanto a los usos comerciales y servicios algunos usos se consideran condicionados. De conformidad al Plan en comento, se señala para esta zona, una densidad alta tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea.

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: 1537/SEDUE/2016

Expediente N° F-005/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

- II. De acuerdo al escrito signado por el Ing. José González Montemayor, representante legal de la persona moral denominada TECNICA Y URBANISMO, S.A. de C.V., de fecha 14-catorce de Enero de 2016-dos mil dieciséis, en la que manifiesta lo siguiente: *"Por medio de este conducto y como requisito para el trámite de Factibilidad y Urbanizar el Suelo ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey es necesario aclarar que en nombre y representación de Técnica y Urbanismo, S.A. de C.V. el fraccionamiento Oasis (expediente catastral 89-000-015) de tipo vivienda multifamiliar triplex sus lotes serán sometidos a Régimen en Condominio durante la gestoría del Proyecto de Ventas..."*
- III. 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 N° 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 informó lo siguiente:  
*"...en el cual solicitan el apoyo de esta Secretaría para la dotación y prestación de Seguridad en los Fracc. Denominados...y Oasis, 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 N° SSP/86/2016 de fecha 18-dieciocho 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 le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Poniente, 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 N° SSPE/FC/CG/4876/2015, de fecha 12-dieci 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 relación a sus oficios N° 0940/2016/DIFR/SEDUE..., se le hace de su conocimiento que se brindó apoyo de vigilancia en los predios ubicados arboledas, optometristas, 29 de noviembre y psicólogos en el ex ejido de San Bernabé Topo Chico., en Monterrey, N.L...."*
- IV. Que en fecha 19-diecinueve de Enero 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

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: 1537/SEDUE/2016

Expediente N° F-005/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

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; Sección de Vialidades colindantes al Predio: las calles que circundan al predio tienen una sección vial de 12.00 metros; Escurrimientos 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.

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000038037**, de fecha 28-veintiocho de Abril 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.

VI. 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 Multifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, para la superficie solicitada de 34,501.557 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 inciso a), 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 191, fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 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, 41 fracción III, 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 **TECNICA Y URBANISMO, S.A. de C.V.**, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **OASIS**; relativo a la superficie solicitada de **34,501.557 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-015**; predio colindante entre las calles Arboledas, Optometristas, 29 de Noviembre y Psicólogos; al sur del fraccionamiento Periodistas de México, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N. L.; toda vez que existe congruencia del uso de suelo solicitado con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de

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

Nº de Oficio: 1537/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-005/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

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 multifamiliar se estima permitido.

**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: *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 tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos 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 empezara 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, continuaran 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 prórroga e este por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesivo y por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservaran 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."*

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: 1537/SEDUE/2016

Expediente N° F-005/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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 aplicaran 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.

OCTAVO: 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
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Cesar Navarez siendo las 9:25 horas del día 23 del mes de mayo del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA NOMBRE Jessica Rodriguez
FIRMA NOMBRE CESAR NAVAREZ

