



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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 26-veintiseis días del mes de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-100/2015**, formado con motivo de la solicitud en fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 27-veintisiete 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 autorización del **Proyecto Ejecutivo** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MORETTA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **64,980.649 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión 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, la cual para este Sector se tomará la superficie de 2,459.972 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, la cual para este Sector se tomará la superficie de 3,919.111 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, Nuevo León; 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, la cual para este Sector se tomará la superficie de 3,223.436 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, 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



CIUDAD DE
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

de Monterrey, Nuevo León; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que 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 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**.**

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



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente Nº F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Derecho de Paso Pluvial y Servicios: 170.157 metros cuadrados
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. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el Oficio Nº 432/SEDUE/2016, de fecha 12-doce de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo Nº **F-098/2015**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en el ajuste general en el cuadro de áreas al momento de trazar la lotificación, así como la incorporación de los transformadores de CFE en base al proyecto de Electrificación otorgado por la Comisión Federal de Electricidad; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado MORETTA; relativo a la superficie total 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 Nº 3 con superficie de 4,760.18 metros cuadrados, identificado bajo el Nº de expediente catastral **52-006-625**; 2. Lote marcado con el Nº 4 con superficie de 6,071.34 metros cuadrados, identificado bajo el Nº de expediente catastral **52-006-626**; 3. Lote marcado con Nº 5 con superficie de 55,378.13 metros cuadrados, identificado bajo el Nº de expediente catastral **52-006-627** y 4. Lote marcado con el Nº 2 con superficie de 6,057.35 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-006-018**, cuyo proyecto contiene 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 (Incluye Transformador 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	metros cuadrados
Número Total de lotes Vendibles:	265	

- VII. Escritos libres presentados por el propio promovente vinculados al expediente:
- o En fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: *"Por medio de este conducto me permito informarle con relación al Convenio de Aportación de Agua y Drenaje Nº 246/2015 para el fracc. "MORETTA", la superficie del área vendible indicada en él fue la que se autorizo en la Modificación al Proyecto Urbanístico con Nº de Exp. F-102/2014, que es de 37,645.897 m2, la cual difiere del área vendible en el Proyecto Ejecutivo en proceso de autorización de 37,668.775 m2, y para poder hacer la aclaración ante Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, se nos solicita el Proyecto de Ventas autorizado ante esta Secretaria...."*
 - o En fecha 27-veintisiete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: *"Con respecto al fracc. "Moretta", por medio de la presente me permito manifestar la discrepancia de la superficie del*



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

área vendible (**diferencia de 22.878 m2**) del proyecto solicitado con relación al Convenio de Aportación ante Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. Que se muestra en la siguiente tabla:

	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 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

Esta diferencia se vera reflejada al momento de solicitar la obra terminada ante esta Secretaría, mediante el Convenio de Clausula de Garantía ante Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. Este convenio se hara posterior a la autorización del Proyecto de Ventas,....."

VIII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que se realizó el desmante en la totalidad del predio, actualmente solo hay una sección desde la Avenida Acueducto hacia el poniente, el trazo, los cortes y las nivelaciones ya se realizaron en todo el predio; Terracerías: se terminaron en la mitad del predio en base y compactación, desde la Avenida Acueducto hacia el oriente, estando pendiente de nivelación y compactación las vialidades que se encuentran hacia el poniente de la Avenida Acueducto; Drenaje Sanitario: Se realizó la instalación de poliductos para la red principal, la instalación de las acometidas en los lotes y la construcción de los pozos de visita quedando pendiente la instalación de las alcantarillas, solo en la Avenida Acueducto no se han iniciado las excavaciones para la instalación de los poliductos, en la esquina de la lateral de la Carretera Nacional y la calle hacia el Barro se están realizando trabajos para la instalación de un poliducto para la conexión a un existente, en la calle Moretta entre la Avenida Acueducto y la calle Tritone se está realizando la excavación para la instalación de la tubería de la red principal para conectarse a la existente en la misma calle; Drenaje Pluvial: No se han iniciado la construcción de imbornales e instalación de poliductos, en la esquina de la lateral de la Carretera Nacional y la calle hacia el Barro se están realizando trabajos para la instalación de un poliducto de 55" de diámetro para el cruce la Carretera Nacional hacia el arroyo que se ubica hacia el oriente de la Carretera; Agua Potable: Ya se instaló la tubería de la red principal, las acometidas en los lotes y la construcción de los registros en todo el predio; Gas Natural: Se realizó la canalización de la tubería de la red principal y la instalación de las acometidas en los lotes de las manzanas 11, 12, 13, 14, 15 y 16; Pavimentación: No se ha instalado la carpeta asfáltica; Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la construcción de banquetas ni en áreas municipales y en las viviendas en construcción, hay guarniciones terminadas en las calles Palestro, Tramonte, Monti, Tevere y en una sección aproximada de 160.00 m. de la calle Moretta; Electrificación: En las manzanas 11, 12, 13, 14, 15 y 16 ya se instalaron las tuberías para el cableado, hay algunos registros instalados y otro en construcción faltan las bases y registros para los transformadores; Alumbrado Público: En la calle Monti se instalaron bases para las luminarias, así como la instalación de la tubería, así como en las calles Palestro, Tramonte, Tevere y una sección de la calle Moretta; Jardinería y Arborización: No se han iniciado los trabajos de sembrado e instalación del pasto en las áreas municipales;



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado; Equipamiento: No se ha instalado; Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte y al sur habitacional, al oriente con vialidad y al poniente con terrenos sin uso actual; Colindancias del Predio: Al norte con el Fraccionamiento Villas Moretta y Fraccionamiento El Barro, al oriente con la lateral de la Carretera Nacional y al poniente con terrenos baldíos; Infraestructura: En etapa de construcción e instalación de los servicios de agua, drenaje sanitario, luz, electrificación, alumbrado público, cable y telefonía; Sección de Vialidades colindantes al predio: al oriente con la Carretera Nacional con una sección de 50.00 metros y al sur con el camino al Barro con una sección actual frente al predio de 9.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se observan; Vegetación: No hay; Derechos de paso de C.F.E., A. y D., Pluvial, C.N.A., Gas: Acueducto Monterrey-Santiago el cual cruza de norte a sur aproximadamente a 330.00 metros de la lateral de la Carretera Nacional hacia el poniente y los que se indican en el plano para pluvial.

IX. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado MORETTA, relativo a la superficie neta a desarrollar de **64,980.649 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión 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, la cual para este Sector se tomará la superficie de 2,459.972 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, la cual para este Sector se tomará la superficie de 3,919.111 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**; **4.** Lote marcado con el N° 2 con superficie de 6,057.35 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomará la superficie de 3,223.436 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-006-018**, cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA	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 (incluye transformadores de C.F.E.):	25,618.09	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	metros cuadrados
	Número Total de lotes Vendibles:	265	

X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **301000036205**, de fecha 22-veintidos de Enero de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$322,450.22 (TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS 22/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo con un monto por área vendible de 37,668.78 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1, letras A y B, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite de Autorización del Proyecto Ejecutivo.

XI. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial,



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente Nº F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I inciso a) y II incisos a) y d), 142 Fracciones I al IV, 158 fracciones IV, VI y VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XIV, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al VII, IX y X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción VI, 243 fracción V, 244 fracción IV, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 271 Fracción V incisos a), b), c), d) y e), 272 Fracción III, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 Fracción II, 140, 141 fracciones I y III, 142, 147 fracciones I al XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 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;

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MORETTA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **64,980.649 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión 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, la cual para este Sector se tomará la superficie de 2,459.972 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, la cual para este Sector se tomará la superficie de 3,919.111 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**; 4. Lote marcado con el N° 2 con superficie de 6,057.35 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomará la superficie de 3,223.436 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-006-018**; cuyo proyecto contiene 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 (incluye transformadores de C.F.E.):	25,618.09	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	metros cuadrados
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.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

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

1. **ZONIFICACION:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de 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. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

2. **DENSIDAD:** 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 la densidad señalada en los lineamientos.**

CUARTO: 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."*

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.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

No obstante lo anterior, en el presente Proyecto Ejecutivo, 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 ASEN-L-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 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 fusion-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:-----



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

"...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 terminos a que se refiere al artículo 168 en correlacion con el artículo 151 fraccion II de la citada ley; tratandose de inmuebles en el que los lotes resultantes cuenten o vayan a contar con el uso habitacional unifamiliar, se debera 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 avaluo expedido por la Direccion de Catastro de Gobierno del Estado; en esta fecha se expidio la autorizacion conforme a los ordenamientos legales vigentes aplicables en tiempo, forma y espacio para la resolucio 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 Urbanistico para un fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanizacion inmediata denominada MORETTA, relativo a la superficie de 66,209.65 metros cuadrados, resultado de tres expediente catastral correcta y legalmente fusionados con numeros 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 autorizacion de Fusion-Subdivision 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° areas 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 areas para equipamiento y fines públicos, lo anterior conforme lo disponia la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el numero 65 bis-2, citado con antelacion.-----

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 artículo 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%-diecisiete por ciento del area vendible habitacional o 22-veintidos metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayo, debido a que el artículo 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 efectuó 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 concusion.-----

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 Artículo 205 fracciones 1 al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de N.L.-----



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016

Expediente N° F-100/2015

Asunto: Proyecto Ejecutivo

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 artículo 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 correspondiente.

QUINTO: Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por el propio promovente, del fraccionamiento MORETTA contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.2; y deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de la caseta será a cargo del fraccionador y formará parte de las obras de urbanización; b) Será pública y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberá ser entregada al Municipio; c) En la Caseta de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **En caso de tener interés de instalar control de acceso al fraccionamiento, deberán llevarse a cabo las gestiones necesarias ante las Dependencias Municipales correspondientes para su análisis y en su caso ser aprobadas, toda vez que no se debe impedir el acceso o libre tránsito al fraccionamiento.**

SEXTO: El desarrollador, (en este caso INMOBILIARIA ALLEGRO, S.A. DE C.V.); por conducto de su Apoderado o Representante Legal; está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 06-seis meses, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 131/15, de fecha 08-ocho de Julio del 2015-dos mil quince.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° 131/15, de fecha 08-ocho de Julio del 2015-dos mil quince. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 246/2015, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 16-dieciseis de Junio del 2015-dos mil quince, por un área vendible de 37,645.90 metros cuadrados, destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (265



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

lotes), para el fraccionamiento denominado Moretta; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 13-trece de Abril de 2015-dos mil quince, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Moretta, quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° **ESP-007/2015**, de fecha 22-veintidos de Mayo de 2015-dos mil quince, para 265 servicios domésticos de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio de fecha 09-nueve de Marzo de 2015-dos mil quince; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DT/H325/2015**, de fecha 10-diez de Septiembre del 2015-dos mil quince; en el cual otorga el Vo. Bo., y se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Ejecutivo, se señalan los siguientes lineamientos:

- 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 correspondientes contenidas en los proyectos de urbanización posteriores que no hayan sido efectuadas.
- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula No. 4741200) con fecha de Julio de 2011, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- c) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios y Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio No. 263-R-10-3-C/2014:

1. 621.00 mts. de tubo 1.06 mts (42") en tramos: 1, 2, 7, 10 y 14.
 2. 345.00 mts. tubo de 0.91 mts. (36") en tramos: 3, 4, 5 y 6.
 3. 7.50 mts. tubo 1.22 mts. (48") en tramo 8.
 4. 215.00 mts. de cuneta B=0.30 mts. H=0.38 mts. T=0.40 mts.
 5. 10 Registros del tramo 1 al 14.
 6. 42.00 mts. Hincado de tubo de Acero 1.40 mts. en carretera Nacional.
 7. 4.00 piezas con 32 mts. de rejillas de 1.00 mts. de ancho.
 8. Un lavadero L=10 mts.
- d) Además, se deberán de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
 - e) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

12/20

1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 2. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- f) 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.
- 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.
- h) El desarrollador 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 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- i) 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, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a la Mecánica de Suelos de fecha 28-veintiocho de Julio de 2015-dos mil quince signado por el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322; los resultados del Estudio de Diseño de Pavimentos de fecha 31-treinta y uno de Agosto de 2015-dos mil quince signado por el Dr. Carlos Humberto Francisco Fonseca Rodríguez con Cédula Profesional N° 8200421; y Estudio Geotécnico de fecha 19-diecinueve de Agosto de 2015-dos mil quince, con Cédula Profesional N° 8200421; para el fraccionamiento denominado MORETTA, realizados por la empresa Quality Controller Laboratorio de Control de



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Calidad para la Construcción, presentados por el propio promovente; presentando el Certificado N° L.C. 012 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V. como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; así como el Certificado N° PRC 005 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Dr. Carlos Humberto Francisco Fonseca Rodríguez, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura: Sub-Rasante de un espesor de 0.30 metros, Base Hidráulica con un espesor de 0.15 metros y Mezcla con un espesor de 0.04 metros. Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente, anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación, el Ing. José Alberto Olivares Maldonado, Certificado N° PRC 023 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León y renovación de certificación aprobada en fecha 15-quince de Octubre de 2015-dos mil quince, emitiendo un Dictamen de Validación Técnica en fecha 22-veintidos de Octubre de 2015-dos mil quince, referente al Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimento para Vialidades de Futuro Fraccionamiento "MORETTA", concluyendo que los trabajos desarrollados en el mismo están de acuerdo a los Lineamientos establecidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, artículo 20 y sus Normas Técnicas Estatales correspondientes; con lo anterior se da cumplimiento al diverso artículo 7 párrafo primero de la referida Ley y a las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León (NTEPNL-03-C), Capítulo 2. CERTIFICACIÓN Profesional Responsable, B. Campo de Aplicación, párrafo tercero de las NTEPNL.

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, perfil tipo pecho de paloma con acabado pulido.

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

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante N° DIMU/1830/2015, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2015-dos mil quince; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado Moretta, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio N° SSPVM/DIV/25013/II/2015, con fecha

del 03-tres de Febrero del 2015-dos mil quince, así como plano autorizado en fecha 04-cuatro de Febrero del mismo año; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/V/692/2015, con fecha del 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el artículo 199 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con los lineamientos siguientes:

1. Deberá 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.
2. 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 repavimentación del Camino al Barro en el tramo que abarca desde Carretera Nacional hasta la calle Cementos Mexicanos.
3. Deberá llevar a cabo la semaforización de la intersección de la Carretera Nacional y Camino al Barro (Intersección bajo el paso a desnivel). Cabe señalar que los semáforos, señalamientos viales, pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador. Esta obligación deberá estar concluida previo a la etapa del proyecto de ventas, o en su defecto, cuando así lo requiera la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
4. El acceso al fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.
5. **Respecto a los lotes ubicados colindantes a la Carretera Nacional y que se indican como "Área fuera de aprobación", estos deberán presentar en su momento el respectivo Estudio de Impacto Vial así como las soluciones viales de accesibilidad autorizadas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.**

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

Bomberos: El solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante reporte N° 115-658, con fecha del 07-siete de Diciembre de 2015-dos mil quince; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno por el cumplimiento descrito en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, así como la Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: **"El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo**



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6", instalándose de acuerdo a la Norma Técnica correspondiente:

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

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

Geología: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DT/G323/2015**, con fecha del 01-uno de Octubre de 2015-dos mil quince, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano, el Estudio de Mecánica de Suelos, Diseño de Pavimentos, Estudio Geológico-Geotécnico, elaborados por "QUALITY CONTROLLER, LABORATORIO DE CONTROL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCION" y los antecedentes con N° de Oficio: 1262/2015/DIFR/SEDUE, 764/2014/DIFR/SEDUE, 917/2014/DIFR/SEDUE y 1148/2014/DIFR/SEDUE presentados por el propio promovente, se desprenden las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

- Para la determinación de la estratigrafía, sus propiedades y espesores, se determinaron con base en 5 sondeos exploratorios efectuados a 4.00m de profundidad máxima.
- El Estudio presenta la estratigrafía general siguiente:
 - Superficialmente y hasta una profundidad de 1.00m se detectó una arcilla café oscura con materia orgánica. Bajo este material se tiene una arcilla café verdosa con un espesor de 0.60m. Subyaciendo a este material se encontró una arcilla café verdosa con lascas de lutita con un espesor de 1.9m. Bajo este material se tiene una arcilla café rojiza con lascas de lutita, con un espesor de 0.50m. A este material le subyace una lutita fragmentada con un espesor de 0.80m.
 - Se obtuvieron valores mayores de 60 golpes en la prueba de penetración estándar.
 - No se detectó el nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada.
- La propuesta de cimentación consiste en zapata cuadrada.
- La profundidad de desplante de la cimentación y las capacidades de carga admisible, se harán conforme a las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos.
- Fisiográficamente el área de Estudio se ubica en la Provincia de la Sierra Madre Oriental, conformada por una cadena de sierras alineadas con orientación NW-SE con elevaciones máximas de 2,500 msnm.
- La estratigrafía está constituida por rocas sedimentarias esencialmente de origen marino y, en menores proporciones, continentales. Varían de edad del Jurásico Superior al Cretácico Superior, con sedimentos clásticos continentales del Cenozoico.
- Se analizaron los principales peligros geológicos a los cuales se determinó lo siguiente:
 - No se encontró problemas por fallas, fracturas, y /o hundimientos, además no se encontraron deslizamientos ni caídos así como tampoco flujos de lodo (licuación).
 - No se encuentran problemas de erosión.
 - No se presentan cortes o caídos dada la topografía de la zona.
- Para la determinación de las estructuras del pavimento, se utilizó el Método AASHTO 1993, el cual se clasifica entre los procedimientos de diseño basados en ecuaciones de regresión, desarrolladas a partir de los resultados de tramos de prueba.
- Para la elaboración de terracerías para el pavimento se deberá utilizar una subrasante de 30cm, colocado sobre 20cm de terreno natural estabilizados con cal al 5% en volumen.

- De acuerdo al procedimiento de diseño del Método AASHTO'93, se recomienda utilizar la propuesta estructural para el pavimento de 4cm de mezcla asfáltica sobre 15cm de una base hidráulica, apoyado sobre 30cm de Subrasante.
- El procedimiento constructivo consiste en:
 - Despalmar en su totalidad el estrato de arcilla café oscura con materia orgánica encontrado en los sondeos.
 - Realizar los cortes necesarios para alojar entre el nivel de la rasante y el TN, el total de la suma de las capas de mezcla asfáltica, base hidráulica, subrasante.
 - Se debe escarificar, incorporar cal al 5% en volumen y agregar el agua necesaria, homogeneizar y compactar 20cm de la capa de desplante del terreno natural y compactar al 95% de su MVSM.
 - En dado caso de requerirse colocar en capas de 20cm material calidad terraplén sobre el desplante hasta obtener la altura necesaria, este material estará compactado al 90% de su MVSM y deberá cumplir con la norma N-CMT-1-01.
 - Con material de banco que cumpla con la calidad de subrasante (N-CMT-1-03/02), se le incorporará el agua requerida para obtener la compactación necesaria para tener una capa de 30cm que cumpla con la calidad para capa subrasante.
 - La base hidráulica de 15cm se tendrá sobre la subrasante, incorporándole el agua requerida y compactándola para cumplir con la norma N-CMT-4-02-002/11.
 - Realizar el riego de impregnación con una emulsión asfáltica para impregnación a razón de 12lts/m² sobre la base hidráulica y deberá cumplir con lo establecido en la norma N-CMT-4-05-001/06.
 - Realizar el riego de liga con una emulsión asfáltica de rompimiento rápido a razón de 0.7lts/m² sobre la base hidráulica y deberá cumplir con lo establecido en la norma N-CMT-4-05-001/06.
 - Colocar la mezcla asfáltica densa en caliente requerida que cumpla con lo establecido en la norma N-CMT-4-05-003/06.
- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Tomar las medidas necesarias para evitar que cualquier tubería que transporte un líquido o riegos programados en el Predio, infiltren en el subsuelo y afecten la calidad del material donde se realizará la cimentación
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Una vez alcanzada la profundidad de desplante y cerciorarse de que la superficie expuesta se encuentre libre de materiales no apropiados para el soporte de la cimentación tales como escombros, material vegetal o suelo muy suelto, entre otros. En las excavaciones superficiales estas deberán protegerse inmediatamente con una plantilla de espesor mínimo de 5cm, puesto que el remoldeo y los cambios bruscos de temperatura o inundaciones, producen deterioros graves en el suelo de cimentación.
- Debe prestarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.

- Con base en el plano presentado no presenta cortes o rellenos significativos que representen Riesgo Geológico.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 6118-15/DIEC/SEDUE, de fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación del Área Municipal presentado por el promovente, a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "Moretta", condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) **La plantación de 24-veinticuatro árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
 - c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
 - d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
 - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
 - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas o concreto), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:
Las áreas municipales (1, 2, 3, 4, 5 y 6) se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de **24-veinticuatro árboles nativos.**
2. La plantación de **265-doscientos sesenta y cinco** árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: **Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama.** Deberán ser de **2-dos pulgadas** de diámetro de tronco, medido a **1.20-un metro veinte centímetros** de altura o su equivalente, mayores de **3-tres metros** de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies, tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinisse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

SÉPTIMO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C.C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel, Apoderado Especial de INMOBILIARIA ALLEGRO, S.A. de C.V. y Arq. Aldo Adrian Castillo Cárdenas Perito Responsable (Gerencia Urbanización) con Cédula Profesional N° 4326919, y de conformidad con lo solicitado, INMOBILIARIA ALLEGRO, S.A. de C.V., deberá de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 06-seis meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

UNDÉCIMO: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada INMOBILIARIA ALLEGRO, S.A. de C.V., por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que conforme a lo establecido en el Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 901/SEDUE/2016
Expediente N° F-100/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio) para el trámite de Autorización de Ventas, ya que se trata de un requisito para la etapa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 148 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

DECIMOCUARTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de tercero; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

DECIMOSEXTO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, 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 entregué a una persona que dijo llamarse JUAN FRANCISCO SANDOVAL MONTELL siendo las 2:56 horas del día 9 del mes de marzo del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE