



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente N° F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

AL C. LIC. OMAET SOTO QUINTANA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.
Calle Matamoros N° 1011 Pte., Zona Centro,
Monterrey, N.L.
Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió que en seguimiento se transcribe:

---En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis.---

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-124/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 02-dos de Octubre de 2016-dos mil dieciséis y al escrito de fecha 25-veinticinco de Enero de 2016-dos mil dieciséis, presentados por el C. Lic. Omaet Soto Quintana, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 23,968-veintitres mil novecientos sesenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de Julio del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder General Amplísimo para actos de Administración, que les otorgó a su favor la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.**; mediante el cual solicita el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; relativo a la superficie a desarrollar de **94,351.353 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **81-000-021**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 13,167-trece mil ciento sesenta y siete, de fecha 12-doce de Marzo de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 4350, Volumen: 276, Libro: 174, Sección: Propiedad Monterrey, de fecha 03-tres de Junio de 2010-dos mil diez; predio al oriente del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-123/2015**, bajo el oficio N° 820/SEDUE/2016, de fecha 17-dieciséis de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; relativo a la superficie solicitada de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-021. Resolutivo en cuyo Acuerdo Segundo



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente N° F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

se señaló lo siguiente: "**SEGUNDO: Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá de respetar los siguientes: e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES: ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar; para las porciones colindantes a las Avenidas Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones, se consideran Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde para su área de influencia, se permiten algunos usos comerciales y de Servicios, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del plan.

Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. del referido Plan de Desarrollo Urbano se señala que a través de la Zonificación Secundaria, se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente; teniendo que entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicios en áreas predominantemente habitacionales y en las áreas urbanizables se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que en el presente caso, el desarrollador podrá prever la localización del Comercio de Barrio, en el cual se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, a los cuales se deberán aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

- II. De acuerdo al escrito signado por el Lic. Omaet Soto Quintana, representante legal de la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. de C.V., presentado ante esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de Enero de 2016-dos mil dieciséis, en la que manifiesta lo siguiente:

"Por medio del presente escrito me es grato saludarle, permitiéndome hacer de su conocimiento que mi representada Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V, es propietaria de un predio ubicado al poniente de este Municipio, el cual cuenta con una superficie de 111,457.376 y es identificado con el expediente catastral 81-000-021.

Es el deseo de mi mandante desarrollar sobre dicho predio un Fraccionamiento de Urbanización Inmediata con 243 lotes con uso de suelo Habitacional Unifamiliar, 17 lotes con uso de suelo comercial y de servicios, así como un lote con uso de comercio de barrio, para dar infraestructura a la zona.

Según el Plan de Desarrollo Urbano vigente, el uso de suelo para este predio es de Habitacional Unifamiliar y en su apartado de 10.1.2 de Zonificación Secundaria, menciona la definición del Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar (HU) que a la letra dice; "Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento, por lo que resulta claro que en las zonas urbanizables, los

fraccionamientos pueden contemplar el uso de suelo comercial y de servicios, además de la figura de comercio de barrio.

Así mismo, dentro del mismo apartado de Ordenamiento Urbano, contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra comprendido el **Comercio de barrio**, mismo que se define de la siguiente manera: "Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantes habitacionales. **En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y ésta será definida en los proyectos de nuevos fraccionamientos.**"

Esto así le solicitamos de la manera más atenta, tenga a bien autorizar la Factibilidad, se fijen Lineamientos y se apruebe el Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata con 243 lotes con uso de suelo Habitacional Unifamiliar, 17 lotes con uso de suelo comercial y de servicios, así como un lote con uso de comercio de barrio....."

- III. Que el promovente presenta 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° 138/SPMARN-IA/13, de fecha 12-doce de Febrero de 2013-dos mil trece, consistente en la construcción de un fraccionamiento habitacional de vivienda unifamiliar, además del establecimiento de lotes comerciales en un predio con superficie de 279,006.42 metros cuadrados.
- IV. Que el promovente presentó los siguientes estudios:
- Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha Septiembre de 2015-dos mil quince, elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental, signado por el M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas, con Cédula Profesional N° 1792518, Cédula de Maestría N° 3837818.
 - Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha Enero 2012-dos mil doce, siendo el responsable técnico de la elaboración del Estudio el Ing. Jorge Garza Salgado, prestador de Servicios en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental, Matricula N° SPMARN/PSA/IAR/093/2012.
 - Estudio de Impacto Vial elaborado por la Empresa Vargas Torres y Asociados, S.A. de C.V., de fecha Agosto de 2015-dos mil quince, firmado por el Ing. Sergio Joel Vargas López, con Cédula Profesional N° 83364.
- V. Que en fecha 12-doce de Octubre de 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto a al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones, dentro del predio, aún no se han iniciado, solo en la sección correspondiente frente al predio, en el cuerpo norte de la Avenida Paseo de los Leones, la cual se encuentra terminada, la Avenida Alejandro de Rodas y el cuerpo sur de la Avenida Cumbres Madeira, se encuentra en estado natural. Terracerías: en el interior del predio no se han iniciado los trabajos, solo en el cuerpo norte de la avenida Paseo de los Leones, se encuentra terminada en base con carpeta asfáltica. Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal, las acometidas para los lotes habitacionales y los registros, existen acometidas en el lote ubicado por la Avenida Paseo de los Leones. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos dentro del predio. Agua Potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas para los



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente N° F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

lotes habitacionales, así como la construcción de los registros y cajas de válvulas, en el lote comercial ubicado por la Avenida Paseo de los Leones hay acometidas. Gas Natural: No se ha realizado la canalización de la tubería para la red principal y la instalación de las acometidas en los lotes habitacionales. Pavimentación: hay pavimento terminado en el cuerpo norte de la avenida Paseo de los Leones frente al predio, en ambos cuerpos de la avenida Alejandro de Rodas y en el cuerpo sur de la Avenida Cumbres Madeira no se han iniciado los trabajos para la instalación de la carpeta asfáltica. Banquetas y guarniciones: No se han iniciado la construcción de banquetas, solo la guarnición en la sección correspondiente frente al predio por las Avenidas Paseo de los Leones. Electrificación: No se ha instalado la tubería para la red principal, la construcción de las bases y los registros para los transformadores y las acometidas en los lotes, solo por las Avenidas Paseo de los Leones hay un registro. Alumbrado Público: solo se han instalado las luminarias con sus registros por la Avenida Paseo de los Leones, dentro de los predios no se ha instalado la tubería, las luminarias y los registros. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de los arboles ni la instalación del pasto. Nomenclatura y señalamiento: no se ha instalado el señalamiento vial y la nomenclatura en los predios, solo por la Avenida Paseo de los Leones. Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y el sistema de riego en las áreas municipales. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte, al sur y al oriente con vialidad y al poniente habitacional. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No se han iniciado construcciones dentro de los predios habitacionales y comerciales. Colindancias del predio: Al norte con el cuerpo norte de la Avenida cumbres Madeira, al sur con el cuerpo sur de la Avenida Paseo de los Leones, al oriente con la Avenida Castellana y al poniente un sector del fraccionamiento cumbres del sol. Infraestructura: no se ha iniciado la construcción de los servicios de agua, drenaje sanitario y pluvial, gas, alumbrado público, cable y telefonía. Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte con la Avenida Cumbres Madeira con una sección de 24.00 m y al sur con la Avenida Paseo de los Leones con una sección de 50.00 m y al oriente con la Avenida Castellana con una sección de 30.00 m. Esguimientos Naturales y/o Arroyos: se observan dos esguimientos, uno proveniente del fraccionamiento Cumbres del Sol, el cual ingresa al predio aproximadamente a 150.00 m del punto D del Polígono con trayectoria de poniente a oriente hacia la Avenida Castellana y el otro aproximadamente a 60.00 m de la Avenida Alejandro de Rodas. Vegetación: Dentro del predio se observan, sombrillas, anacahuillas, maleza, palmas, yucas, cactus, plantas arbustivas y rastreras. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.: No se observan. Nota: se observa un relleno en la cañada, en una sección aproximadamente de 50.00 m. partiendo de la Avenida Castellana hacia el poniente, el relleno tiene una altura promedio de 2.50 m. con un respecto al terreno natural.

- VI. Que mediante el presente trámite se está solicitando la aprobación del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5; relativo a la superficie a desarrollar de 94,351.353 metros cuadrados, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-021; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total – Polígono 1A:	111,457.376	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	17,106.023	metros cuadrados
Área a Desarrollar – Polígono 1A:	94,351.353	metros cuadrados
Área Vial:	27,679.786	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,671.567	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	347.902	metros cuadrados
Área Municipal:	10,374.466	metros cuadrados



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente N° F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

Área Vendible:	55,949.199	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	16,432.643	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	728.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye Servidumbre de Paso):	38,788.180	metros cuadrados
Servidumbre de Paso:	227.169	
Número de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	243	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	17	
Número de Lotes Comercio de Barrio:	01	
N° Total de Lotes:	261	

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000037067, de fecha 01-primer día del mes de Marzo 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 b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VIII. Que en el presente caso, el plano de Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en cuestión.

IX. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, L, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I incisos a), b) y c) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I primer párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 93, 94 fracción V y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente Nº F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

ACUERDA

SEGUNDO: En los términos anteriores se APRUEBA el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5; relativo a la superficie a desarrollar de 94,351.353 metros cuadrados, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-021; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Table with 3 columns: Description, Value, and Unit. Rows include Área Total - Polígono 1A (111,457.376 metros cuadrados), Área a Desarrollar - Polígono 1A (94,351.353 metros cuadrados), and various sub-areas like Área Vial, Área Urbanizable, etc.

Predio al oriente del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L.

TERCERO: Se Ratifican y Continúan vigente las obligaciones impuestas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

CUARTO: Además El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legal deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ZONIFICACIÓN: Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar; para las porciones colindantes a las Avenidas Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones, se consideran Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde para su área de influencia, se permiten algunos usos comerciales y de Servicios, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del plan.

Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. del referido Plan de Desarrollo Urbano se señala que a través de la Zonificación Secundaria, se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente; teniendo que

entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicios en áreas predominantemente habitacionales y en las áreas urbanizables se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que en el presente caso, el desarrollador podrá prever la localización del Comercio de Barrio, en el cual se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, a los cuales se deberán aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

2. **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una **densidad tipo D-7**, donde se permite desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea; y para el corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**) mencionado, para su área de influencia de 50.00 metros de profundidad, se le señala una densidad de 120 viviendas por hectárea; Siendo la superficie neta a desarrollar de 9.4351353 hectáreas, lo que permite un máximo de 632.15 viviendas, el proyecto presenta 243 viviendas lo que representa 25.754 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.
3. **ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones I y IX, 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; más en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*

En el presente caso requiere un área municipal total de 7,795.262 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 38,788.180 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 6,593.991 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (243 viviendas; siendo un área municipal requerida de 5,346.00 metros cuadrados), más en este caso, el 7% del área vendible comercial, de servicios y comercio de barrio



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 821/SEDUE/2016

Expediente Nº F-124/2015

Asunto: Proyecto Urbanístico

(correspondiente a 17,161.019 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 1,201.271 metros cuadrados); por lo que del cálculo anterior se desprende como resultado de sumar 6,593.991 metros cuadrados del área vendible habitacional unifamiliar, más 1,201.271 metros cuadrados del área vendible comercial, de servicios y comercio de barrio y **cede una superficie total 10,374.466 metros cuadrados**. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

4. VIALIDAD MAESTRA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 204 Fracción VIII y 205 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio Nº **DTN/721/2015**, de fecha 09-nueve de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. El Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento presenta 2 sectores habitacionales, uno de ellos con acceso vehicular a través de la futura Av. Castellana que se ubica al oriente del predio. De acuerdo a antecedentes de la zona, esta futura vialidad es un predio en copropiedad de Fomento del Norte, Fomento Urbano de Monterrey, José G. Sada Garza, Alberto José Sada Garza, Benjamín Sada Derby y Hernán Sada Garza y que convinieron que fuera utilizada como vialidad, sin embargo aún se encuentra sin ceder ni habilitar, por lo que sigue siendo propiedad privada. Por tal motivo, el desarrollador deberá garantizar el acceso vehicular a los sectores habitacionales a través de una vía pública que se encuentre pavimentada y que cuente con el ancho suficiente para soportar el volumen vehicular que generará el fraccionamiento.
2. Por lo que deberá garantizar previo a la Etapa del Proyecto Ejecutivo, el acceso vehicular al Fraccionamiento a través de una vía pública que se encuentre pavimentada y que cuente con el ancho suficiente para soportar el volumen vehicular que generará el fraccionamiento.
3. 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.
4. 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 construcción, cesión y habilitación de la futura vialidad Av. Castellana, así como la futura semaforización de la intersección de esta vialidad con las futuras vialidades oriente – poniente (Av. Paseo de los Leones, Av. Alejandro de Rodas y Av. Cumbres Madeiras).
5. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
6. 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.
7. Es importante mencionar que el flujo vehicular que generará el Fraccionamiento Espacio Cumbres (tanto en los sectores previamente aprobados como en los de la Privada 4 y 5) utilizarán la Av. Cumbres del Sol, en tanto no se encuentre construida, cedida y habilitada la Av. Castellana, impactando negativamente a la vialidad de paso de la Av. Cumbres del Sol. Por lo que será necesario que, previo a la etapa de Ventas del Fraccionamiento Espacio Cumbres Privada 4 y 5, la Av. Castellana ya se encuentre construida, cedida y habilitada en su totalidad (desde Av. Lincoln hasta la Av. Paseo de los Leones).

5. **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 037/2016, de fecha 22-veintidos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, el cual informa que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta Secretaría, la revisión del plano correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el Estudio Hidrológico presentados por el propio promoventé, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, otorgando el Visto Bueno condicionado a los siguientes lineamientos.

Debido a las características físicas existentes dentro del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente presentó el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado al momento de la solicitud de autorización del proyecto urbanístico:

Estudio realizado por **Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental** y firmado por el Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas, con N° de Cédula Profesional 1792518 y se observa lo siguiente:

- a) El terreno en el cual se realizan los estudios tiene un área aproximada de 13.30 has, un desnivel topográfico de aproximadamente 33 m. en la dirección noreste.
- b) Como se puede apreciar, de acuerdo a las cartas topográficas y a la información topográfica proporcionada por el cliente, se observan corrientes intermitentes externas que inciden y tienen influencia en el predio del fraccionamiento en estudio y que confluyen dentro de la zona de proyecto cruzándolo como una sola corriente intermitente, hasta su cruce en la av. Lincoln.
- c) Tomando como base lo descrito en los puntos anteriores, particularmente la condición de que en el área en la cual se va a desarrollar el proyecto urbanístico inciden corrientes intermitentes externas y que confluyen dentro de la zona de proyecto de este estudio, cruzándolo como una sola corriente intermitente, el estudio hidrológico se realizara para estimar los gastos máximos probables para dichas corrientes en condiciones de cuenca urbanizada (hasta la cota máxima de servicio o de factibilidad de desarrollo urbano) para periodos de retorno (TR) de 5 a 100 años, para observación la variación y comportamiento del flujo a fin de seleccionar aquel que las condiciones de proyecto urbanístico y su entorno demanden.
- d) Las condiciones topográficas de la zona en estudio favorecen el escurrimiento pluvial del sitio en proyecto, debido a que las pendientes del terreno y los proyectos de las rasantes de vialidades provocan que los escurrimientos que se generen durante las precipitaciones fluyan sin problema hacia la salida de los sectores en estudio y/o a la infraestructura pluvial que pudiese existir aguas abajo del mismo. No se observa ni se presentan estancamientos de agua en el sitio, por consecuencia de las condiciones topográficas y pluviales existentes ya mencionadas. Para mantener las anteriores condiciones, se recomienda que las rasantes de las vialidades que se manejen durante el proyecto se apeguen hasta donde sea posible a la dirección de las pendientes naturales del terreno y en valores no menores a las que actualmente acusan.
- e) El volumen de agua pluvial de los escurrimientos con influencia en el terreno en estudio es posible manejarlo mediante conductos circulares y canales abiertos. Las dimensiones obtenidas de cada canal pluvial son las mínimas que se recomiendan para el gasto seleccionado, que corresponde a un periodo



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente N° F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

de retorno por encima de 50 años. Las características del flujo y capacidades se anotan en el plano hidráulico correspondiente para los gastos de los periodos de retorno seleccionados.

- f) Se realizaron también los estudios y análisis hidrológicos e hidráulico pluvial para los sectores internos del proyecto habitacional y vialidades internas del mismo. Los análisis mencionados arrojaron como resultado cumplimiento o suficiencia hidráulica de las vialidades en los sectores internos, para las condiciones de proyecto proporcionadas y la sectorización sugerida. Se recomienda dejar derechos de paso pluvial en los puntos internos de concentración de flujo de los distintos sectores del proyecto y provocar la inducción del flujo pluvial mediante arreglo de niveles de rasantes en el sentido longitudinal y transversal de la vialidad en las zonas de calles paralelas o que crucen con los canales de proyecto, con el fin de incorporar el agua pluvial que internamente se genere hacia los colectores pluviales.
- g) Respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y las relaciones hidráulicas y geométricas de los conductos de este proyecto. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o de funcionamiento hidráulico.
- h) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de 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. De acuerdo al Oficio No. SADM-ING-1978-15; En atención a su solicitud de factibilidad de drenaje pluvial de un predio denominado Espacio Cumbres, Ubicado entre fraccionamiento Cumbres Sur y Av. La Castellana y de Av. Leones hasta Av. Abraham Lincoln, nos permitimos ratificarle y autorizarle las obras siguientes:
- 3,010.00 m. Tubo de 2.00 m. de diámetro
 - 441.00 m. Tubo de 1.50 m. de diámetro
 - 23.00 m. Tubo de 2.00 m. para ramales
 - 16.00 pzas. Imbornales – Boca tormenta de 4.00 m cada una
 - 12.00 pzas. Registro Pluvial
 - 2.00 Cajas retenedoras de azoles de 3 x 12 m. aguas arriba del predio
 - 1.00 rejilla de 2 x 7 m. Registro para mantenimiento
 - 1.00 Caja de captación con tapa para llegada de 2 tubos de 2.00 m. y una entrada adicional
- i) En las obras-externas al predio considera un cruce adicional 4x2 m. en la Av. Abraham Lincoln y revisar la conducción de los escurrimientos pluviales aguas abajo por Av. San Bernabé Hasta el Rio Pesquería, obras a programarse con la participación proporcional por los nuevos fraccionamientos.
- j) 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 y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- k) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- l) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.

2015
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

Jr.

- m) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales 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 o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

6. ASPECTOS GEOLOGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio Nº DT/G354/2015, de fecha 03-tres de Diciembre de 2015-dos mil quince; el cual otorga el presente dictamen Factible en virtud a la revisión del plano proporcionado por el propio promovente y el antecedente con Nº de Oficio: DT/G352/2015; con base en lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

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

Estudio de Pavimentos Flexibles y Mecánica de Suelos, debiendo contener la siguiente información:

- ✓ Croquis de localización del Fraccionamiento.
- ✓ Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
- ✓ Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
- ✓ Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
- ✓ En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
- ✓ Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- ✓ Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- ✓ Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- ✓ Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.-
- ✓ Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- ✓ Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- ✓ El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario o constructor de la vivienda o fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente N° F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

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

7. 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 rugosos, 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, cruceros, 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, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

8. ASPECTOS ECÓLOGICOS: De acuerdo al oficio N° 0078/15-DIEC-SEDUE, de fecha 14-catorce de Enero de 2016 dos mil dieciséis; la Dirección de Ecología de esta Secretaría emite los Lineamientos Ambientales y emite que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. **Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. Se cumplió con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes, plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas*

pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.

6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmote, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

9. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III , VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

10. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

11. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

En la etapa de **PROYECTO DE RASANTES** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Gobierno Municipal 2015 - 2018

Nº de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente Nº F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

- b) **Bomberos:** Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

12. AFECTACION Y DERECHOS DE PASO: Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C.F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

13. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD: 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 rugosos, 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, cruceros, 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, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

14. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.

15. CONTROL DE EROSION: En su momento, al 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, asimismo, 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, rematamientos y estabilidad, que se le indiquen.

QUINTO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán 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



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente Nº F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

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 empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas 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 de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, 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".

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

SÉPTIMO: Se hace del conocimiento del interesado que con la presente aprobación, no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmónte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

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

NOVENO: De acuerdo a los Artículos 245, 260 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 821/SEDUE/2016
Expediente N° F-124/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad 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.

DÉCIMO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

UNDÉCIMO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DUODÉCIMO: 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 y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOTERCERO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría de conformidad 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 de Monterrey, N.L.-----

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
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 Lic. Omar Soto Quintana siendo las 17:00 horas del día 18 del mes de Marzo del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

[Firma]
Volancia Hernández Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE

[Firma]
Omar Soto