



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2016



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

**INSTRUCTIVO**

**A LA C. ARQ. MIRNA PEÑA GARZA  
APODERADA LEGAL DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA DENOMINADA  
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,  
DIV. FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 111360-5**

Calle Hidalgo N° 526 Norte, Col. Centro,  
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 25-veinticinco días del mes de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-055/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis presentada por la C. Arq. Mirna Peña Garza, quien acredita su personalidad mediante Carta Poder de fecha 27-veintisiete de Octubre de 2008-dos mil ocho, ratificada en la misma fecha, ante el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular Número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 13,169-trece mil ciento sesenta y nueve, de misma fecha, que le otorgó a su favor la Institución Fiduciaria denominada **BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIV. FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 111360-5**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 2° SECTOR 1ª. ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **110,362.836 metros cuadrados**, la cual se resulta de la suma de 04-cuatro predios, los cuales se indican a continuación: **1.-** Polígono: 229-C con superficie de 26,985.574 metros cuadrados, de la cual para este Sector se tomará la superficie de 23,388.682 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-229**; **2.-** Polígono 137-B con superficie 85,755.847 metros cuadrados, de la cual para este Sector se tomará la superficie de 59,071.981 metros cuadrados; identificado bajo el expediente catastral **52-007-324**; **3.-** Polígono 185-B con superficie de 624,649.778 metros cuadrados, de la cual para este Sector se tomará la superficie de 27,869.618 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-185**; **4.-** Polígono 185-C con superficie de 32.555 metros cuadrados; identificado bajo

*[Firma manuscrita]*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

el número de expediente catastral **52-007-728**; los cuales se acreditan mediante Escritura Publica N° 7,609-siete mil seiscientos nueve, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular N° 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en el Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 11,446, Volumen 270, Libro: 458, Sección Propiedad, de fecha 22- veintidós de diciembre del 2008-dos mil ocho; Así mismo presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 69,236, de fecha 17-diecisiete de marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 1,725, Volumen 103, Libro 35, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 14-catorce de abril del 2010-dos mil diez; predios ubicados al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

**CONSIDERANDO**



- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 1651/2009/SEDUE, de fecha 19-Diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve emitido dentro del expediente administrativo N° **FYL-021/2009**, informó respecto de la Factibilidad de Urbanización, y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para, desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, relativo a una superficie de 66,421.75 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-229. Posteriormente, mediante resolución contenda en el oficio N° 1646/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de Junio del 2009-dos mil nueve con expediente administrativo N° **FYL-022/2009**, informó respecto de la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, únicamente para la superficie del predio que se encuentra fuera de los límites Área Natural Protegida Sierra de la Silla, relativo a una superficie de 630,000.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-185. Además esta misma Secretaría, mediante resolución contenida en el oficio N° 1652/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de Junio del 2009-dos mil nueve emitido dentro del expediente administrativo N° **FYL-023/2009**, informó respecto de la Factibilidad de Urbanización, y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para, desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, relativo a



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

una superficie de 100,000.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-324.

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 2936/SEDUE/2010, de fecha 02-dos de Noviembre del 2010-dos mil diez, emitida dentro del expediente administrativo N° **PU-022/2010**, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado SANTA ISABEL, relativo a una superficie neta a desarrollar de 254,801.25 metros cuadrados, correspondiente a una superficie de mayor extensión de 796,016.86 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 03-tres predios, los cuales se indican a continuación 1.- Lote N° 1, con superficie de 99,773.53 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-324; 2.- Lote N° 2 con superficie de 66,243.15 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-229; 3.- Lote N° 3 con superficie de 630,000.00 metros cuadrados bajo el número de expediente catastral 52-007-185, del cual para esta superficie se tomara la superficie de 88,784.57 metros cuadrados, quedando una superficie fuera de aprobación de 541,215.43 metros cuadrados, el cual resultó con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área Total del Polígono:</b>	<b>254,801.25</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Verde Reservada:	13,295.93	metros cuadrados
Área Reservada Fuera de Aprobación:	1,078.25	metros cuadrados
Área Cedida a Agua y Drenaje (tanque):	1,600.00	metros cuadrados
<b>Área Neta:</b>	<b>238,827.07</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	68,921.35	metros cuadrados
Área Urbanizable:	169,905.72	metros cuadrados
Área Municipal:	40,034.75	metros cuadrados
Área Vendible:	118,042.06	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	8,254.64	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,755.69	metros cuadrados
Área de Tanques:	1,818.58	metros cuadrados
<b>Total de Lotes:</b>	<b>292</b>	

III. Posteriormente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante resolución de fecha 09-nueve de marzo de 2011-dos mil once, contenida bajo el Oficio N° 668/SEDUE/2011, emitida dentro del expediente administrativo N° **RAS-087/2010**, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado SANTA ISABEL 1ER SECTOR, relativo a una superficie a desarrollar del 1er. Sector de

*[Firma manuscrita]*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

55,745.19 metros cuadrados, cuyo proyecto de rasantes tiene una superficie de Área Vial de 20,790.32 metros cuadrados. Así mismo mediante resolución contenida en el oficio N° 4069/SEDUE/2011, de fecha 20-veinte de Diciembre de 2011-dos mil once, bajo el expediente administrativo N° **MUYPE-089/2011** aprueba la Modificación a Proyecto Urbanístico consistente en un ajuste para mejoras del proyecto general, modificando el trazo de la vialidad de acceso al fraccionamiento, se eliminaron los camellones centrales; proponiendo un área recreativa y deportiva, 1-un lote comercial y de servicios, y 1-uno más de servicios, modificándose así el cuadro de áreas, así como la autorización del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo denominado Santa Isabel Primer Sector, el cual resultó con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área Neta Total:</b>	<b>254,801.25</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área para Futuros Sectores:	196,090.72	metros cuadrados
Área del Primer Sector:	58,710.53	metros cuadrados
Área Reservada fuera de Aprobación:	126.31	metros cuadrados
<b>Área Neta:</b>	<b>58,584.22</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	15,128.05	metros cuadrados
Área Urbanizable:	43,456.17	metros cuadrados
Área Municipal:	4,992.10	metros cuadrados
Área Vendible:	34,885.50	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	23,356.20	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	1,064.32	metros cuadrados
Área Recreativa y Deportiva:	9,699.08	metros cuadrados
Área de Servicios:	765.90	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	3,578.57	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>75</b>	
Lotes Habitacionales:	71	
Lote Comercial y Servicios:	1	
Lotes Recreativos y Deportivos:	2	
Lote de Servicios:	1	

Y en cumplimiento del artículo 229 de la ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 67 Volumen 129, Libro 3 Sección Resolutivos y Convenios Diversos, Unidad: Monterrey de fecha 09-nueve de Enero del 2012-dos mil doce, así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e

8. 4-



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 4080/SEDUE/2011, de fecha 20-veinte de Diciembre del 2011-dos mil once, emitida dentro del expediente administrativo N° V-102/2011, autoriza para que se lleve a cabo la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo, denominado Santa Isabel Primer Sector, relativo a una superficie solicitada de 58,584.22 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área Neta Total:</b>	<b>254,801.25</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área para Futuros Sectores:	196,090.72	metros cuadrados
Área del Primer Sector:	58,710.53	metros cuadrados
Área Reservada fuera de Aprobación:	126.31	metros cuadrados
<b>Área Neta:</b>	<b>58,584.22</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	15,128.05	metros cuadrados
Área Urbanizable:	43,456.17	metros cuadrados
Área Municipal:	4,992.10	metros cuadrados
<b>Área Vendible Total:</b>	<b>34,885.50</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vendible Habitacional:	23,356.20	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	1,064.32	metros cuadrados
Área Recreativa y Deportiva:	9,699.08	metros cuadrados
Área de Servicios:	765.90	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	3,578.57	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>75</b>	
Lotes Habitacionales:	71	
Lote Comercial y de Servicios:	01	
Lotes Recreativos y Deportivos:	02	
Lote de Servicio:	01	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo en N° 938, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fracc. Mty, de fecha: 13-trece de febrero del 2012-dos mil doce; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

5/24



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

V. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 2947/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciséis de Octubre del 2012-dos mil doce, emitida dentro del expediente administrativo N° **MU-134/2012**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en un ajuste en el trazo de algunas áreas viales, la incorporación del área de Servicios (recreativa y deportiva), la integración de servidumbres de paso para drenaje pluvial, para servicios de agua potable y drenaje sanitario; y por consiguiente se ajustó el cuadro general de áreas, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Santa Isabel 2° Sector, relativo a una superficie solicitada de 181,922.305 metros cuadrados; correspondiente a la superficie de mayor extensión de 796,016.68 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedo como sigue:

Polígono 229-C, a desarrollar:	20,447.609	metros cuadrados
Polígono 229-D, a desarrollar:	8.721	metros cuadrados
Polígono 229-E, a desarrollar:	6,284.628	metros cuadrados
Polígono 137-B, a desarrollar:	85,228.370	metros cuadrados
Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Polígono 185-D, a desarrollar:	69,920.422	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>181,922.305</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	53,061.693	metros cuadrados
Área Urbanizable:	128,860.612	metros cuadrados
Área de tanque SADM:	2,113.315	metros cuadrados
Área de Cárcamo SADM:	1,600.00	metros cuadrados
Derecho de Paso SADM:	6,608.763	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,755.692	metros cuadrados
Área Municipal en el proyecto:	25,178.910	metros cuadrados
Área Vendible Total:	91,603.932	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:		
(incluye áreas de servidumbre de paso pluvial)	91,007.771	metros cuadrados
	596.161	metros cuadrados
Área Recreativa y Deportiva 3:	211	
N° Lotes Habitacionales:	001	
N° Lotes Recreativos y Deportivos:	212	
<b>N° Total de Lotes:</b>		

VI. Esta misma autoridad mediante resolución contenida en el oficio N° 598/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2013-dos mil trece, emitida dentro del expediente

administrativo N° **F-049/2013**, aprobó el Proyecto de Rasantes, relativo a una superficie solicitada de 181,922.305 metros cuadrados, para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR, cuyo proyecto tiene una Superficie Vial de 53,061.693 metros cuadrados.

**VII.** Posteriormente mediante resolución contenida dentro del Oficio N° 368/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-023/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en un ajuste en el trazo de algunas áreas viales, con esto se ajusta al área municipal, se relotifican algunos lotes, y se ajusta al cuadro general de áreas; así mismo se autorizó el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR 1era ETAPA, relativo a la superficie total solicitada de 110,362.836 metros cuadrados, quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono 137-B2, a desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Área Polígono 229-C1, a desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Área Polígono 229-C3, a desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Área Polígono 185-D, a desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Área Polígono 185-E, a desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
<b>Área Total a Desarrollar:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área del Segundo Sector 1° Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar 2° Sector 1° Etapa:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	56,549.260	metros cuadrados
Área C.F.E. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,649.204	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
<b>N° Lotes Habitacionales:</b>	<b>150</b>	



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL, 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4015, Volumen: 133, Libro: 161, Sección: Resolutivos Y Convenios Diversos, de fecha: 10-diez de Noviembre del 2014-dos mil catorce; así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

**VIII.** Mediante resolución contenida dentro del Oficio N° 801/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 11-once de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-066/2014**, se otorga la Autorización de las Ventas de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL, 2° SECTOR, 1° ETAPA, el cual constará de 150-ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares; relativo a la superficie solicitada de 110,362.836 metros cuadrados, formado por la suma de 4-cuatro de predios, los cuales se indican a continuación; **1.- Polígono 229-C con superficie de 26,985.574 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomara la superficie de 23,388.682 metros cuadrados;** identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-229**; **2.- Polígono 137-B con superficie de 85,755.847 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomará la superficie de 59,071.981 metros cuadrados;** identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-324**; **3.- Polígono: 185-B con superficie de 624,649.772 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomará la superficie de 27,869.618 metros cuadrados;** identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-185**; **4.- Polígono 185-C con superficie de 32.555 metros cuadrados;** identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-728**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Polígono 137-B2, a desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Área Polígono 229-C1, a desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Área Polígono 229-C3, a desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Área Polígono 185-D, a desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Área Polígono 185-E, a desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	110,362.836	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar 2° Sector 1°</b>		
<b>Etapas:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	56,549.260	metros cuadrados
Área C.F.E. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,649.204	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>150</b>	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 987, Volumen: 174, Libro: 158, Sección: Fracc. Mty, de fecha: 10-diez de Noviembre del 2014-dos mil catorce; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

**IX.** Posteriormente mediante resolución contenida dentro del Oficio N° 1530/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de Junio del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-022/2015**, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL, 2° SECTOR, 1° ETAPA; relativo a la superficie solicitada de 110,362.836 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Polígono 137-B2, a desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Área Polígono 229-C1, a desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Área Polígono 229-C3, a desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Área Polígono 185-D, a desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Área Polígono 185-E, a desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
<b>Área Total a Desarrollar:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área del Segundo Sector 1° Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar 2° Sector 1° Etapa:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye		



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

áreas de servidumbre de paso pluvial):	56,362.513	metros cuadrados
Área C.F.E. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>150</b>	

X. Mediante resolución contenida dentro del oficio N° 1592/2015/DIFR/SEDUE de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-032/2015**, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas consistente en reducir el área de 3 Lotes: Lote 16 y 17 de la Manzana 45 y Lote 10 de la Manzana 43, ampliando con esto el Derecho de Paso de SADM 7ª; de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual consta de 150-ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares; denominado **SANTA ISABEL 2° SECTOR 1ª ETAPA**, relativo a la superficie solicitada de **110,362.836 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Polígono 137-B2, a desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Área Polígono 229-C1, a desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Área Polígono 229-C3, a desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Área Polígono 185-D, a desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Área Polígono 185-E, a desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
<b>Área Total a Desarrollar:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área del Segundo Sector 1° Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar 2° Sector 1° Etapa:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	56,362.513	metros cuadrados
Área C.F.E. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados

10/24

Oficio N°: 3641/SEDUE/2016  
**Expediente N° F-055/2016**  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

**N° Total de Lotes: 150**

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 2803, Volumen: 135, Libro: 113, Sección: Res. Y Convenios Diversos, Unidad: Monterrey, de fecha: 05-cinco de Agosto de 2015-dos mil quince; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

XI. Posteriormente mediante resolución contenida dentro del oficio N° 1789/2015/DIFR/SEDUE de fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-035/2015**, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en el cambio de trazo de los derechos de paso sobre el Área Recreativa y Deportiva 2, generándose un lote más, así mismo se incorporan a este Sector 2 predios que forman parte de la superficie aprobada desde la etapa de Factibilidad de Urbanización; como parte de la vialidad identificados como polígono 229-D con superficie de 8.721 metros cuadrados y Polígono 137-BA con superficie de 4.176.840 metros cuadrados, aumentando la superficie solicitada del 1° Sector, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 1° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 62,769.781 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

<b>Area Total en el 1° Sector:</b>	<b>62,769.781</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	19,313,609	metros cuadrados
Área Urbanizable:	43,456.17	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	4,061.704	metros cuadrados
Área Municipal:	4,992.10	<b>metros cuadrados</b>
Área Vendible:	34,402.368	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	23,356.20	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	1,064.32	metros cuadrados
Área Recreativa y Deportiva:	9,215.948	metros cuadrados
Área de Servicios:	765.90	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	071	
N° Lotes Comerciales y Servicios:	001	
N° Lotes Recreativos y Deportivos:	003	
N° Lote de Servicio:	001	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>076</b>	



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

**XII.** Mediante resolución contenida dentro del oficio N° 1881/2015/DIFR/SEDUE de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-051/2015**, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas consistente en el cambio de trazo de los derechos de paso sobre el Área Recreativa y Deportiva 2, generándose un lote más, así mismo se incorporan a este Sector 2 predios que forman parte de la superficie aprobada desde la etapa de Factibilidad de Urbanización; como parte de la vialidad identificados como polígono 229-D con superficie solicitada del 1° Sector, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 1° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de **62,769.781 metros cuadrados**; la cual se resulta de la suma de 06-seis predios, los cuales se indican a continuación: 1. Polígono 137-A, con superficie de 14,017.688 metros cuadrados; 2. Polígono 185-A, con superficie de 5,317.677 metros cuadrados; 3. Polígono 229-A, con superficie de 39,111.680 metros cuadrados; 4. Polígono 229-B, con superficie de 137.175 metros cuadrados, (la cual suman 58,584.22 metros cuadrados, superficie autorizada para las Ventas del fraccionamiento Santa Isabel 1° Sector, dentro del expediente administrativo N° V-102/2011); 5. Polígono 137-BA con superficie de 4,176.840 metros cuadrados, (la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 4,704.317 metros cuadrados) identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-729; 6. Polígono 229-D con superficie de 8.721 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-727; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

<b>Área Total en el 1° Sector:</b>	<b>62,769.781</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	19,313,609	metros cuadrados
Área Urbanizable:	43,456.17	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	4,061.704	metros cuadrados
Área Municipal:	4,992.10	<b>metros cuadrados</b>
Área Vendible:	34,402.368	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	23,356.20	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	1,064.32	metros cuadrados
Área Recreativa y Deportiva:	9,215.948	metros cuadrados
Área de Servicios:	765.90	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	071	
N° Lotes Comerciales y Servicios:	001	
N° Lotes Recreativos y Deportivos:	003	
N° Lote de Servicio:	001	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>076</b>	



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 3478, Volumen: 135, Libro: 140, Sección: IV Res. Y Conv. Diversos, de fecha: 22-veintidós de Septiembre de 2015-dos mil quince; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

**XIII.** Escritos libres presentados por el interesado, vinculados con el expediente:

- En fecha 08-ocho de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, manifestó lo siguiente: "... Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la modificación al **PROYECTO URBANISTICO** del fraccionamiento **SANTA ISABEL 2DO. SECTOR 1ª. ETAPA**. La modificación consiste en lo siguiente:

**1.-** La relotificación de la **Manzana 43** específicamente en los **lotes 8,9 y 10**, SIN modificar el Área Vendible Total del Proyecto.

**2.-** El cambio de denominación de los **DERECHOS DE PASO ADM** para quedar como **DERECHOS DE PASO PLUVIAL Y SANITARIO**, esto SIN modificar dimensiones y áreas de estos polígonos. Lo anterior debido a que estos derechos de paso también conducen Agua Pluvial de manera superficial, conservando también el uso para los servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario.

Los cambios solicitados se realizan por así convenir a los intereses de la empresa. Cabe mencionar que nos comprometemos a la **NO AFECTACION A TERCEROS** con los cambios antes mencionados.

**XIV.** Que en fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; donde se observó el avance de las obras, Preliminares: En cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones aún no se han iniciado, en los predios aún se conservan los árboles y hay crecimiento de maleza. Terracerías: Terracería parcialmente iniciada en la calle De la Capilla. Drenaje Sanitario: La tubería de la red principal para drenaje sanitario se encuentra terminada. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: La tubería de la red principal y la acometida en los lotes están terminadas, la red se encuentra en servicio, la caja de válvulas y los registros de válvulas en la vialidad aún no están terminadas. Gas Natural: La tubería de la red principal y la acometida en los lotes están terminadas. Pavimentación: No se han iniciado la aplicación de la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la construcción de banquetas y guarniciones. Electrificación: Se encuentra terminada la instalación de la tubería. Alumbrado Público: No se ha iniciado la instalación de las bases para las luminarias y los registros.

13/24



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Jardinería y Arborización: No se ha realizado el sembrado de árboles ni la instalación del pasto en las áreas municipales. Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado los señalamientos viales y la nomenclatura. Equipamiento: No se han iniciado los trabajos de instalación del mobiliario urbano y la instalación de los sistemas de riego. Uso de Suelo del Área Colindante: Al noreste y sureste habitación unifamiliar. Ocupación de los Lotes (Construcción Existentes): No hay. Colindancias del Predio: Al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, y al sureste de Los Cristales. Infraestructura: Los predios no cuentan con servicios. Sección de Vialidades Colindantes al Predio: Al este se ubica la calle De la Capilla, y al sur, la calle De la Cúpula. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: Hay truenos, encinos, alamillos y maleza. Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial y C.N.A.: Afuera de los lotes en dirección al noroeste, se localiza un derecho de paso pluvial y sanitario.

**XV.** Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite".

Respecto del proyecto urbanístico, objeto de la modificación solicitada, el Ordenamiento Legal invocado, prevé las siguientes disposiciones:

*"Artículo 218.- El interesado en urbanizar el suelo y desarrollar un fraccionamiento deberá:*

- I. ....
- II. ....
- III. *Solicitar la aprobación del **proyecto urbanístico** que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales indicados por la autoridad;....."*
- IV. *a VIII. ...."*

*"Artículo 223.- En la etapa de **proyecto urbanístico** el interesado deberá presentar la siguiente documentación:*

- I. ....
- II. ....
- III. *Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en*

Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

*forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;*

IV. *a VIII. ....”*

*“Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:*

I. ....

II. ....

III. *La autorización del **proyecto urbanístico** deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:*

*a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;*

*b) El número de lotes y superficie promedio del mismo;*

*c) La zonificación de usos del suelo;*

IV. *a VI. ....”*



**XVI.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000042309**, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,272.84 (CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 84/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico.

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

**XVIII.** Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras 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.

15/24



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

**XIX.** Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracción XXI, 13, 124 fracción III, IV, V, VII, VIII y IX, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I y II, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones del I al VIII, 224, 225, 226, 241 fracción III incisos a), b), y c), 242 fracción I, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículo 16 inciso X, 93, 94 fracción I, V y XLII, 95 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:

**ACUERDA**

**PRIMERO:** En los términos antes señalados, se autoriza a la Institución Fiduciaria denominada **BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 111360-5;** la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo del fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SANTA ISABEL 2° SECTOR 1ª ETAPA** relativo a la superficie solicitada de **110,362.836 metros cuadrados;** cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Polígono 137-B2, a desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Polígono 229-C1, a desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Polígono 229-C3, a desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Polígono 185-D, a desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Polígono 185-E, a desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
<b>Área Total a Desarrollar:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>

16/24

*[Firma manuscrita]*

Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Área del Segundo Sector 1 era Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1 era Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar 2do. Sec. 1 era. Etapa:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional: (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	56,362.513	metros cuadrados
Área C.F.E. (transformador)	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
<b>Lotés Habitacionales:</b>	<b>150</b>	

Predios ubicados al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Se Ratifican y Continúan vigentes las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos del presente resolutivo se otorgaron encontrándose vigente el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en el cual el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en el cual predomina el uso Habitacional Unifamiliar. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.** En cuanto a la densidad se refiere, se aplicó la densidad en base a las pendientes promedio del predio a desarrollar, la cual no sufre modificaciones en la presente solicitud, dado que de acuerdo al análisis de las pendientes del predio llevado a cabo dentro del Proyecto Urbanístico, de fecha 02-dos de noviembre del 2010-dos mil diez, con expediente administrativo N° PU-022/2010, en el cual contempla una Zonificación por Pendientes, presentado ante esta Secretaria en fecha 09-nueve de marzo del 2010-dos mil diez, elaborado por Asesoría Topográfica Colunga, S.A. de C.V., signado por el Ing. Ramiro Colunga Romo, adjuntando copia de Cedula Profesional; el cual arroja las pendientes del 0 al 15% con superficie de 168,259.58 metros cuadrados, resultando 250 viviendas; del 15% al 30% con superficie de 49,578.93 metros cuadrados, resultando 40 viviendas; del 30 al 45% con superficie de 28,315.70 metros cuadrados, resultando 11 viviendas; y de 45% con

17/24



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

superficie de 8,647.04 metros cuadrados, superficie no apta para urbanizar; dando una superficie total de 254,801.25 metros cuadrados y 304 viviendas máximas; en el cual fue autorizada la cantidad de 71-setenta y un lotes unifamiliares en el 1° Sector y en el 2° Sector 211-doscientos once lotes unifamiliares, por lo cual para este 2°Sector 1° Etapa contempla 150-ciento cincuenta lotes unifamiliares; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

**CUARTO: AREAS PUBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas al Municipio tal y como lo establece el artículo 150 fracción V y 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado 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. 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.

En el presente caso se requiere un área municipal de 9,581.627 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el área vendible habitacional de 56,362.513 metros cuadrados, equivalentes a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 9,581.627 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros por unidad de vivienda (150 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,300 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 14,094.936 metros cuadrados (de la cual el área municipal excedente de 4,513.309 metros cuadrados se utilizara en futuros sectores dentro del proyecto.

Dichas áreas se encuentran debidamente 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 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además deberá habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.

**QUINTO:** Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. VIALIDAD MAESTRA:** Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficie de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además deberá de respetar lo señalado en el artículo 151 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere, y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/540/2016, con fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

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 de la zona, entre las cuales se encuentra la aplicación, habilitación, iluminación y colocación de señalamiento vial, de las calles de acceso al desarrollo las cuales son muy angostas y se encuentran en malas condiciones.
3. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. Conforme se vaya incrementado el volumen vehicular que genere el futuro desarrollo, deberá utilizar las únicas dos calles de acceso (Vía Los Álamos y Vía Los Encinos) en un solo sentido (una para entrar y una para salir).

**2. DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/H 169/2016, de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el presente dictamen Factible, de acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 98/2015, de fecha 30 de marzo del 2015-dos mil quince, indica que, con base en la revisión del plano presentado correspondiente a Modificación de Proyecto Urbanístico con fecha de mayo del 2015 y al plano de Modificación al Proyecto Urbanístico con fecha de septiembre del 2016, se observa lo siguiente:

19/24



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, que no hayan sido efectuadas, así como las indicadas en el Proyecto de Modificación al Urbanístico y Ejecutivo.
- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del estudio hidrológico e hidráulico elaborado por Ingenierías para Urbanización por medio del Ing. Juan Francisco Palacios Barrera (Cedula 1886287), con fecha de realización Marzo del 2009, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea, eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- c) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencia de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- d) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbano 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.
- e) 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, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- f) 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 incluso ocasionar su clausura temporal.
- g) 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

20/24



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

zona y que demande las necesidades para afrontarlas de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

3. **ASPECTOS GEOLOGICOS:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/G158/2016, de fecha del 14-catorce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos y los antecedentes con No. de Oficio: 1530/2015/DIFR/SEDUE y DT/G107/2015 para la aprobación de la Etapa de Modificación al Proyecto Urbanístico.

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con **No. de oficio: 1530/2015/DIFR/SEDUE y DT/G107/2015.**

- Las exploraciones realizadas por "CONTROL 2,000 S.A." para el estudio de Mecánica de Suelos consistieron en el resultado de 30 sondeos excavados a una profundidad máxima de 1.00 m., en los cuales se efectuaron Pruebas de Compacidad Relativa, que permiten determinar la Capacidad de Carga Admisible de Suelo, en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. La estratigrafía consiste en una capa de arcilla limosa de baja a media plasticidad, color café oscuro con materia orgánica y boletos aislados, posteriormente se identificó una capa de boleo empacados en arcilla color café rojizo, con CaCO3 t pos último se encontró un estrato de conglomerado calichoso, color café rojizo. No se identificó nivel de aguas freáticas hasta la máxima profundidad explorada, además presenta una topografía plana.
- Los estudios realizados por "CONTROL 2,000 S.A.", para el diseño de los espesores del pavimento flexible consistieron en la realización de 5 muestras, obteniendo resultados para determinar la Capacidad de Carga Admisible del Suelo, así también se determinó la estratigrafía del subsuelo, usándose el método del Instituto de Asfalto, lo anterior cumpliendo con un pavimento económico y con capacidad para soportar los tipos e intensidades de tránsito calculado.
- Los taludes deberán de contar con un sistema de drenaje apropiado y con una vía de evacuación, tal que, no afecte las construcciones.
- Al momento en que se realicen las excavaciones para la construcción de las cimentaciones, se deberá limpiar y retirar del fondo de las excavaciones todo el material suelto producto del corte y/o materia orgánica.

2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y E

Ⓒ

*[Firma manuscrita]*



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

Expediente N° F-055/2016

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- No se deberá dejar expuesta a largo plazo la roca con el fin de evitar la pérdida de humedad y su posterior resquebrajamiento por intemperismo, por lo que deberá de cubrir con un adecuado método de remediación y/o estabilización.
- En la etapa de trabajos de cimentación y construcción, deberán aplicarse todas las medidas preventivas para evitar que en eventos de lluvia fuerte produzcan acarreo importantes de suelo hacia las partes bajas del predio que pudieran afectar vialidades e infraestructuras vecinas, por lo que deberá contemplarse el empleo de bordos y canaletas para conducir el agua pluvial correctamente hacia áreas destinadas para tal fin.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido y cisternas deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- El Fraccionamiento deberá contar con supervisión del Asesor estructural y geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación y las medidas estructurales sean llevadas a cabo. Deberán de respetarse las especificaciones técnicas de capacidad de carga admisible del terreno, obtenidas en el estudio de mecánica de suelos y recomendaciones para el cálculo del diseño de la vivienda.
- En la etapa de trabajos de cortes para vialidades y lotificación deberán aplicarse todas las medidas preventivas, para evitar que en eventos de lluvia fuerte se produzcan acarreo de suelo hacia partes bajas, afectando vialidades e infraestructuras vecinas.
- La construcción de las áreas verdes deberán contemplar las especificaciones técnicas para evitar afectaciones por la infiltración potencial de agua de lluvia y riego.
- Deberán conducir de manera adecuada las aguas superficiales como de jardines y lluvias a registros pluviales, para evitar filtraciones y saturación del subsuelo en asentamientos futuros.
- Sin embargo, si se llegaran a prolongar cortes mayores a 3.00 m. sobre el área de la ladera se deberán realizar estudios de análisis de taludes, esto para garantizar la estabilidad y seguridad de las viviendas así como de las personas.
- Así también, el predio está ubicado sobre zonas de pendientes que van desde el 15% hasta un 45% o mayores, sobre todo en la parte posterior del Fraccionamiento; **cuando sea este el caso**, el Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2002-2020, establece que los terrenos con pendientes naturales mayores al **45% serán no urbanizables**, por lo que no se deberá construir en dicha área, por lo que deberán de permanecer en su estado natural.

22/24

Condominio Acero, piso CI  
Zaragoza Sur #1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



www.mty.gob.mx



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

**4. ASPECTOS ECOLOGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° **3736/16-DIEC-SEDUE**, de fecha 05-cinco de Octubre del 2016- dos mil dieciséis, establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados 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 condicionantes:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno de áreas verdes.
2. Prever 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 pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

**SEXTO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente

**SEPTIMO:** 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.

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

**NOVENO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo

*[Firma manuscrita]*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficio N°: 3641/SEDUE/2016

**Expediente N° F-055/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DÉCIMO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Alberto Flores Jaramillo, Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.



**Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

jprg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jorge Ipina siendo las 11:00 horas del día 30 del mes de nov. del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE Jessica Rodríguez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE JORGE A. IPINA SIENZENT