



Nº de Oficio: 4316/SEDUE/2017
Expediente Nº F-045/2016
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo

INSTRUCTIVO

AL C. SIMÓN RAMÍREZ SALDAÑA

Calle Virginia Fábregas Nº 1320 Colonia Jardines Roma
Monterrey, N.L.
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-045/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 26-veintiséis de Julio del 2016-dos mil dieciséis y al escrito de fecha 14-catorce de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, presentados por el C. Simón Ramírez Saldaña, mediante la cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **QUINTA MARÍA LUISA**, relativo a la superficie solicitada de **4,006.09 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-115**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Nº 7,348-siete mil trescientos cuarenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de abril del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Alberto Salazar Salazar, Titular de la Notaría Pública Nº 131-ciento treinta y uno, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en Allende, Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Nº 7194, Volumen: 264, Libro: 276, Sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 07-siete de julio del 2006-dos mil seis; además presenta Rectificación de Medidas del predio ratificada en fecha 02-dos de noviembre del 2015-dos mil quince, ante la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez Titular de la Notaría Pública Nº 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Nº 68,817-sesenta y ocho mil ochocientos diecisiete, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Nº 1641, Volumen: 115, Libro: 33, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 16-dieciséis de marzo del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano El Uro, 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;

1/9



Nº de Oficio: 4316/SEDUE/2017
Expediente Nº F-045/2016
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo

CONSIDERANDO

- I. Que en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos el uso habitacional unifamiliar se estima permitido.
- II. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:
 - o Oficio Nº **SSP/320/2016** de fecha 13-trece de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"...solicita se le informe sobre la factibilidad de **dotación de servicios públicos a cargo** de esta Secretaría, ... Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público y la Dirección Técnica coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios.*

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

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

Nº de Oficio: 4316/SEDUE/2017
Expediente Nº F-045/2016
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo

- Oficio Nº **DPM/148/2016**, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Comisaría General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

*"...en el cual solicita el apoyo de esta Secretaría para la dotación y prestación de Seguridad, esto en seguimiento a la solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, solicitado por el C. Simón Ramírez Saldaña, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **QUINTA MARIA LUISA**, predio ubicado en calle Camino a las Águilas y Camino a los Halcones, Distrito Urbano el Uro, Delegación Huajuco, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación a dicha petición se informa que la ubicación **NO** se encuentra dentro de la jurisdicción de vigilancia municipal de esta Secretaría, siendo la Secretaría de Seguridad Pública del Estado, quien se encarga de vigilar y brindar la seguridad en la ubicación antes mencionada..."*

2016
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
○ Oficio Nº **SSPE/FC/CG/S5/14525/2016** de fecha 14-catorce de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Comisión General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *"...me permito informar que se giraron las instrucciones necesarias a diferentes niveles de mandos de esta Institución a mi cargo, a efecto de dar cabal cumplimiento a su solicitud.*

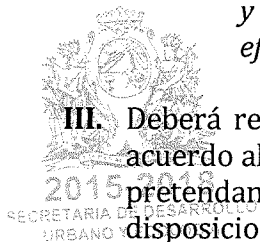
*Derivado de lo anterior, remito el oficio número **SSPE/FC/S-3/5194/2016**, documento signado por el Jefe de la Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, donde se plasma lo relacionado a la información requerida; para los efectos legales y/o administrativos que tenga lugar.*

No se omite señalar que esta H. Institución Policial tiene jurisdicción en todo el estado de Nuevo León, como objetivos en Brindar un servicio público de calidad a la ciudadanía y salvaguardar su vida, integridad, seguridad y el libre ejercicio de los derechos de las personas, así como preservar las libertades, el orden y la paz públicos, como garantes de la seguridad

Nº de Oficio: 4316/SEDUE/2017
Expediente Nº F-045/2016
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo

ciudadana, tal como lo establece el artículo 3 en todas y cada una de sus fracciones de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil...”; anexando el siguiente documento:

Oficio Nº **SSPE/FC/S-3/5194/2016** de fecha 13-trece de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por el Jefe de la Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *“En cumplimiento al oficio citado en antecedentes y con base a las atribuciones conferidas en el artículo 14 fracciones VI, X, XIX, y XXII de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, me permito informarle, que la zona donde se encuentra ubicado la Delegación Huajuco en el municipio de Monterrey Nuevo León corresponde al grupo operativo del cuarto grupo y que a la fecha sigue a cargo de la zona. Lo cual se hace de su conocimiento para los efectos correspondientes...”*



III. Deberá respetar lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León de acuerdo al Artículo 196 Fracción I del capítulo SEGUNDO.- Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetaran a las siguientes disposiciones:

I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.

IV. Así mismo de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León artículo 196 y de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, deberá respetar lo señalado de acuerdo al Artículo 43.- *Los terrenos con pendientes del 45- cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán considerados como No Urbanizables.*

V. Que en fecha 17-dieciséis de octubre del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría, en donde se observó que en cuanto a Preliminares, Terracerías, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Agua Potable, Gas Natural y Pavimentación: no se han iniciado los trabajos; Banquetas y Guarniciones: no se ha iniciado la construcción de las banquetas y las guarniciones dentro del predio; Electrificación, Alumbrado Público: no se han iniciado los trabajos; Jardinería y Arborización, Nomenclatura y Señalamiento y Equipamiento: no se han iniciado los trabajos; Usos de Suelo del Área Colindante: al norte, al sur, al oriente y al poniente uso de suelo habitacional; Ocupación de los

Nº de Oficio: 4316/SEDUE/2017
Expediente Nº F-045/2016
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo

Lotes (Construcciones Existentes): Casa Habitación; Colindancias del Predio: El predio se ubica sobre la calle Camino a las Águilas, al sur del club de golf la herradura y al este de la privada de la joya residencial; Infraestructura: no se han iniciado la construcción e instalación de los servicios; Sección de Vialidades colindantes al Predio: calle Camino a las Águilas con una sección de 6.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: Lago a 15.00 m de distancia al norte; Vegetación: arboles encino; Derechos de paso de C.F.E., A. Y D., Pluvial, C.N.A., Gas Natural: no hay.

VI. Que en fecha 14-catorce de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 10-diez de Febrero del mismo año, bajo Oficio **Nº 4293/SEDUE/2017**, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes: “....

A. Requisitos Faltantes:

1. *Pago por los derechos correspondientes al trámite, de acuerdo a lo establecido en el artículo 247 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 143 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. ...”*

VII. Escrito libre presentado por el promovente en respuesta al Oficio Nº 4293/SEDUE/2017, notificado en fecha 14-catorce de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, vinculado al expediente:

- En fecha 14-catorce de febrero de 2017-dos mil diecisiete, manifestando: *“Por medio de la presente y en respuesta a su oficio Nº 4293/SEDUE/2017, de fecha 10 de febrero de 2017 referente al trámite de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo con expediente Nº F-045/16 del Fraccionamiento Quinta María Luisa, anexo lo siguiente:*

1. *Copia del recibo de pago, con Nº de folio 30100043356, de fecha 14 de febrero de 2017. ...”*

N° de Oficio: 4316/SEDUE/2017
Expediente N° F-045/2016
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo

- VIII.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **30100043356**, de fecha 14-catorce de febrero del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$12,418.11 (DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 11/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- IX.** Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional de Urbanización Inmediata, para la superficie con pendientes menores al 45% del predio en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 123 Fracción I inciso a), 158 Fracciones IV, VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 192 fracciones I al IV, 196 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracción III, 243 fracción I, 244 fracción I, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 271 fracción I, inciso a) y b), 276 fracciones I al III, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, y 143 fracciones I al VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción II y IV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA

PRIMERO: Se le informa al **C. Simón Ramírez Saldaña**, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización

Nº de Oficio: 4316/SEDUE/2017
Expediente Nº F-045/2016
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo

Inmediata, el cual se denominará **QUINTA MARÍA LUISA**, relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de **4,006.09 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-115**, colindante a la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

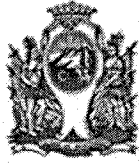
SEGUNDO: El interesado podrá solicitar le sean señalados los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para elaborar el proyecto urbanístico, de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, entre los cuales se señalarán la superficie máxima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

TERCERO: Deberá observar lo señalado en el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala que las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetaran a las siguientes disposiciones:

- I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.

CUARTO: En la Etapa de Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá presentar Estudio de Pendientes, indicando las pendientes del predio definidos en cuadrantes de 10 x 10 coloreado de tal manera que se diferencien los siguientes rangos de pendientes: del 0 al 15% en color amarillo; del 15 al 30% en color naranja; 30 al 45% en color café y mayores al 45% en color rojo, señalando los escurrimientos o cañadas, indicando la superficie del predio que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, firmado y avalado por el perito responsable, de acuerdo al artículo 144 Fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



Nº de Oficio: 4316/SEDUE/2017

Expediente Nº F-045/2016

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo

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

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

8/9



Nº de Oficio: 4316/SEDUE/2017
Expediente Nº F-045/2016
 Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

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

OCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. 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

jpg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse SIMÓN RAMÍREZ siendo las 10:28 horas del día 02 del mes de MARZO del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE JESSICA RODRÍGUEZ

NOMBRE SIMÓN RAMÍREZ SALDANA

