



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Nº de Oficio: 5499/SEDUE/2017

Expediente Nº F-079/2016

Asunto: Proyecto Ejecutivo

## INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. LIC. ANA ELIDA CANALES FERNANDEZ  
E ING. FELIX LEONEL PICO AGUIRRE, POR SUS PROPIOS DERECHOS  
Y EN REPRESENTACIÓN DE PICO INFRAESTRUCTURA URBANA S.A. DE C.V.**

Calle Loma de los Pinos Nº 5695, Col. La Estanzuela.

Monterrey, N.L.

Presentes.-

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 3-tres días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete-----**

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-079/2016**, formado con motivo de la solicitud en fecha 09-nueve de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, presentada por la C. Lic. Ana Elida Cañales Fernández y el C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre este último, por sus propios derechos y en representación de PICO INFRAESTRUCTURA URBANA S.A. DE C.V., este como "Contratista", en virtud del Contrato de Urbanización Incluyendo Trámites y Proyectos 2016/001, que fuera ratificado en fecha 25-veinticinco de mayo del año en curso, ante el Licenciado Ernesto Pérez Charles, Titular de la Notaría Pública Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 93,426/2017; el cual fue celebrado con los C.C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre, estos últimos en su carácter de propietarios, cuya personalidad acredita mediante Escritura Pública Número 492-cuatrocientos noventa y dos, de fecha 02-dos de Septiembre de 1996-mil novecientos noventa y seis, ante la Fe del Licenciado Baudelio Castillo Flores, Titular de la Notaría Pública Número 112-ciento doce, con ejercicio en este Municipio, inscrita bajo el número 5110, Volumen 203-103, de fecha 05-cinco de Septiembre de 1996-mil novecientos noventa y seis; mediante el cual solicitan la autorización del **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 13,738-trece mil setecientos treinta y ocho, de fecha 12-dos de Enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular Nº 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 5405, Volumen: 267, libro: 217 Sección: I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2007-dos mil siete; Así mismo Presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo Nº. 78,361/2014-setenta y ocho mil trescientos sesenta y uno, diagonal dos mil catorce, de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Titular Nº. 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 7264, Volumen: 111, libro: 146 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce; predio colindante a la calle Lomas de los Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el expediente administrativo Nº **F-008/2015**, bajo el oficio Nº **1253/2015/DIFR/SEDUE**, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-

1/16

002572



dos mil quince, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominara **TESSALIA**, relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de **11,335.16 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-684**. Así como, mediante resolución contenida en el expediente administrativo N° **F-041/2015**, bajo el oficio N° **1803/2015/DIFR/SEDUE**, de fecha 20-veinte de Agosto del 2015-dos mil quince, indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TESSALIA**; relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-101-2015**, bajo el Oficio N° **1755/SEDUE/2016**, de fecha 01-uno de Junio del 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **THESSALIA**; relativo a la superficie a desarrollar de **11,335.160 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

|                                    |                  |                         |
|------------------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>Área Total:</b>                 | <b>11,335.16</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Vial:                         | 4,091.252        | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:                  | 7,243.908        | metros cuadrados        |
| Área Derecho de Paso de Servicios: | 173.578          | metros cuadrados        |
| Área Municipal:                    | 1,034.861        | metros cuadrados        |
| Área Vendible Habitacional:        | 6,035.469        | metros cuadrados        |
| Área Vendible Total:               | 6,035.469        | metros cuadrados        |
| Número de Lotes Habitacionales:    | 36               |                         |
| <b>N° Total de Lotes:</b>          | <b>36</b>        |                         |

II. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-108/2015**, con N° de Oficio **2847/SEDUE/2016** de fecha 14-catorce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Plano de Rasantes, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **4,091.252 metros cuadrados**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **THESSALIA**, relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**.

III. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 25-veinticinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a los Preliminares: No se han iniciado los trabajos, Terracerías: No se han iniciado los trabajos, Drenaje Sanitario: No se han iniciado los trabajos, Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos, Agua Potable: No se han iniciado los trabajos, Gas Natural: No se han iniciado los trabajos, Pavimentación: No se ha iniciado la etapa para la instalación de la carpeta asfáltica, Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la construcción de las banquetas y las guarniciones dentro del predio, el predio cuenta con guarnición perimetral en mal estado por la calle Lomas de los Pinos, Electrificación: No se han iniciado los trabajos, Alumbrado Público: No se han iniciado los trabajos, Jardinería y Arborización: No se han habilitado las áreas municipales, Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado los señalamientos viales así como la nomenclatura, Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y los sistemas de riego, Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con equipamientos y servicios, al sur con subcentro urbano al oriente y al poniente con habitacional unifamiliar, Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No hay construcciones, Colindancias del Predio: al norte colinda con panteón jardines del descanso, al poniente con empresa, al sur con calle Loma de los pinos y al oriente con estacionamiento de grúas, Infraestructura: No se han iniciado los trabajos, Sección de Vialidades Colindantes al Predio: La calle que circunda al predio tiene una sección vial de 8.00 m, Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay, Vegetación: El predio se encuentra con vegetación natural y Derechos de paso para C.F.E., A. y D., Pluvial, C.N.A., Gas Natural: No hay.

IV. Que en fecha 10-diez de febrero del 2017-dos mil diecisiete se notificó preventiva emitida con número de oficio **4267/SEDUE/2017**, el día 08-ochos del mismo mes y año, por medio del cual previno a los C. C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández, respecto al Proyecto Ejecutivo, para que dentro de un término de 20-veinte días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación del referido oficio, allegara a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe:

“ ... **A. Proyecto:**

No pasa por inadvertido para esta Autoridad, que el proyecto ejecutivo presentado, difiere al proyecto urbanístico aprobado dentro del expediente administrativo F-101/2015, toda vez que en la calle de acceso se encuentran unas isletas cuyo uso no se encuentra indicado, además de que está variando el ancho de la sección vial de la referida calle de acceso; lo anterior implica una Modificación al Proyecto Urbanístico de la cual deberá solicitar su autorización conforme a lo establecido en el artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 149 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; esto a fin de estar en posibilidad de continuar con el proceso del trámite del proyecto ejecutivo.

**B. Papelería faltante para el posterior seguimiento del trámite del Proyecto Ejecutivo:**

1. Solicitud de autorización de proyecto Ejecutivo firmada por los propietarios, apoderado legal de éstos y en su caso por quien acredite ser representante legal de la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el artículo 252 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (original).
2. Acreditar personalidad jurídica del C. Héctor Rubén Martínez Páez quien se ostenta como solicitante (Gestor) del trámite; toda vez que el C. Martín Huerta Zarate no está facultado para delegar total o parcialmente el poder que le fue conferido por los C. C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández; dado que no coinciden con los indicados en la solicitud presentada.
3. Dado que diversos proyectos de ingeniería y convenios de aportación celebrados con dependencias que administran los servicios públicos, fueron formalizados por la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.; los C. C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández, deberán allegar la documental que acredite la relación contractual que tengan con la citada persona moral para el desarrollo (ejecución de las obras de urbanización, pagos generales de aportaciones, permisos y todo lo inherente a esta etapa) del fraccionamiento que nos ocupa; así mismo deberán acompañar copia del acta constitutiva de dicha persona moral, así como del poder legal de la persona que lo represente.
4. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado de acuerdo a lo establecido en el artículo 252 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 143 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (copia simple).
5. Actualizar fecha de plano Drenaje Pluvial (firmado por propietario y perito responsable).
6. Los Estudios deberán ser presentados de la siguiente manera:
  - a) Estudio de Mecánica de Suelos, que incluya carta responsiva actualizada dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, firmada en original, ante firmada cada hoja y copia de cedula profesional. (original).
  - b) Diseño de pavimento, que incluya carta responsiva actualizada dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, firmada en original, ante firmada cada hoja y copia de cedula profesional y cumplir con lo que 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 la institución, Asociación o Laboratorio reconocido (original), debiendo señalar el nombre del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León. (original).
  - c) Estudio Geotécnico, que incluya carta responsiva actualizada dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, firmada en original, ante firmada cada hoja y copia de cedula profesional y cumplir con 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 la institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el

nombre del laboratorio acreditado acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León. (original).

7. Programa y presupuesto de Obra, cumpliendo con las obras de urbanización según los Artículos 199, fracción I a XV y 252 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, firmados por el propietario o apoderado legal, así como el perito responsable, acompañando copia de cédula profesional. (Original).

8. Actualizar plano de pavimentos, cordones y banquetas, según observaciones realizadas en plano del Proyecto Ejecutivo y de acuerdo al estudio de diseño de pavimentos, señalando los detalles y especificaciones del tipo de pavimento, guarniciones, firmado por el propietario y perito responsable, anexando copia de cedula profesional. ...”

V. Escrito Libre presentado por el promovente en fecha 02-dos de marzo del año en curso, en respuesta a la preventiva con oficio No. 4267/SEDUE/2017 de fecha 23-veintitres de febrero del 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente:

“1.- SE HACE ENTREGA DE SOLICITUD DE AUTORIZACION FIRMADA POR LOS PROPIETARIOS

ASI COMO ACREDITACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA **PICO INFRAESTRUCTURA URBANA S.A. DE C.V.** SE ENTREGA ACTA CONSTITUTIVA E IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL.

SE ENTREGA **PLANO DE PROYECTO EJECUTIVO** CON MODIFICACIONES SOLICITADAS.

2.- SE ENTREGA ACREDITACION DEL C. HECTOR MARTINEZ PAEZ, MEDIANTE CARTA PODER SIMPLE, FIRMADA POR LOS PROPIETARIOS DEL PREDIO.

3.- SE ENTREGA COPIA DEL CONTRATO CELEBRADO ENTRE **PICO INFRAESTRUCTURA URBANA S.A. DE C.V.** Y EL ING. FELIX LEONEL PICO AGUIRRE Y LA LIC. ANA ELIDA CANALES FERNANDEZ, PARA LA **URBANIZACION INCLUYENDO TRAMITES Y PROYECTOS DEL FRACCIONAMIENTO THESSALIA**, CON LO CUAL SE ACREDITA LA RELACION CONTRAFACTUAL QUE EXISTE ENTRE LAS PARTES.

4.- SE ENTREGA COPIA FIEL DEL RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL 2017, DEL PREDIO EN CUESTION.

5.- SE ENTREGA PLANO DEDRENAJE PLUVIAL CON FECHA ACTUAL Y FIRMADA POR PROPIETARIOS Y PERITO RESPONSABLE.

6.- RESPECTO A LOS ESTUDIOS MENCIONADOS EN ESTE PUNTO:

a).- SE ENTREGA ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS, CARTA RESPONSIVA Y COPIA DE CEDULA PROFESIONAL, FIRMADA CADA HOJA EN ORIGINAL.

b).- EL DISEÑO DE PAVIMENTO, YA LO TIENEN EN SU PODER, ASI COMO LAS CARTA RESPONSIVA, LABORATORIO Y CERTIFICACION DEL PROFESIONAL RESPONSABLE.

c).- EL ESTUDIO GEOTECNICO ASI COMO CARTA RESPONSIVA, ACREDITACION DEL LABORATORIO CON COPIA DE LA CERTIFICACION, YA LO TIENEN EN SU PODER.

7.- SE ENTREGA PROGRAMA Y PRESUPUESTO DE OBRA CUMPLIENDO CON LAS OBRAS DE URBANIZACION DE CONFORMIDAD A LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON, FIRMADOS POR LOS PROPIETARIOS ASI COMO EL PERITO RESPONSABLE.

8.- SE ENTREGA PLANO DE PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS, FIRMADO POR EL PROPIETARIO Y PERITO RESPONSABLE ANEXAMOS CEDULA PROFESIONAL.”



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

VI. Escrito Libre presentado por el promovente en fecha 15-quince de junio del año en curso, manifestando lo siguiente:

"Por medio de la presente hacemos referencia al expediente administrativo **F-079/2016** del **PROYECTO EJECUTIVO DEL FRACC. THESSALIA**, actualmente en trámite de autorización. Y en el cual se tienen ligeras discrepancias respecto a la autorización del Proyecto Urbanístico con expediente administrativo **F-101/2015**, siendo las áreas del proyecto las siguientes;

| CONCEPTO   | P. URBANISTICO | P. EJECUTIVO   | DIFERENCIA  |
|--|----------------|----------------|-------------|
| AREA TOTAL   | 11335.16       | 11335.16       | 0.000       |
| AREA VIAL  | 4091.252       | 4091.252       | 0.000       |
| AREA TRANSFORMADORES C.F.E.  | 0.00           | 5.776          | +5.776      |
| AREA URBANIZABLE   | 7243.908       | 7238.132 (sic) | 0.000 (sic) |
| AREA DERECHO DE PASO DE SERVICIOS DE DRENAJE SANITARIO Y DRENAJE PLUVIAL | 173.578        | 173.578        | 0.000       |
| AREA MUNICIPAL   | 1034.861       | 1029.085       | -5.776      |
| AREA VENDIBLE HABITACIONAL   | 6035.469       | 6035.469       | 0.000       |
| AREA VENDIBLE TOTAL  | 6035.469       | 6035.469       | 0.000       |
| NUMERO DE LOTES HABITACIONALES   | 36             | 36             | 0.000       |
| NUMERO TOTALES DE LOTES  | 36             | 36             | 0.000       |

*Cabe hacer mención que el Área Vendible y el número de lotes no se modifican, por lo cual solicitamos se tomen en cuenta dichos cambios para la autorización del expediente **F-079/2016** del **PROYECTO EJECUTIVO** del **Fracc. Thessalia...**" (el subrayado es nuestro).*

VII. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

|   |                      |                         |
|---|----------------------|-------------------------|
| Área Total:   | <b>11,335.16</b>     | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Vial:  | 4,091.252            | metros cuadrados        |
| Área de Transformador:  | 5.776                | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:   | 7,238.132            | metros cuadrados        |
| Área Derecho de Paso de Servicios de Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial: | 173.578              | metros cuadrados        |
| Área Municipal:   | 1,029.085            | metros cuadrados        |
| Área Vendible Habitacional:   | 6,035.469            | metros cuadrados        |
| Área Vendible Total:  | <del>6,035.469</del> | metros cuadrados        |
| Número de Lotes Habitacionales:   | 36                   |                         |
| <b>Número Total de Lotes:</b>   | <b>36</b>            |                         |

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3010000045844, de fecha 29-veintinueve de junio del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$91,135.60 (NOVENTA Y UN MIL, CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS 60/100 M.N.); por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo con un monto por área vendible de 6,035.469 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1 letra B de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite de Autorización del Proyecto Ejecutivo.

IX. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió



los derechos y obligaciones a que se refiere, resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I incisos a) y II incisos a) y d), 142 Fracciones I al IV, 158 fracción VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al VII, IX a XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción VI, 243 fracción V, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 271 Fracción V incisos a), b), c), d) y e), 272 fracción III, 276 fracción I párrafo segundo, y demás aplicables de la ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V y XLII, 95, 98 fracción 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:** En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

|   |                  |                         |
|---|------------------|-------------------------|
| <b>Área Total:</b>  | <b>11,335.16</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Vial:  | 4,091.252        | metros cuadrados        |
| Área de Transformador:  | 5.776            | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:   | 7,238.132        | metros cuadrados        |
| Área Derecho de Paso de Servicios de Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial: | 173.578          | metros cuadrados        |
| Área Municipal:   | 1,029.085        | metros cuadrados        |
| Área Vendible Habitacional:   | 6,035.469        | metros cuadrados        |
| Área Vendible Total:  | 6,035.469        | metros cuadrados        |
| Número de Lotes Habitacionales:   | 36               |                         |
| <b>Número Total de Lotes:</b>   | <b>36</b>        |                         |

Predio colindante a la calle Lomas de los Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

**TERCERO:** Además el Fraccionador (en este caso los C. C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández "Propietarios" y la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A DE C.V. "El Contratista") deberán cumplir con lo siguiente:

**1. ZONIFICACION:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados 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.

**2. DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una densidad tipo D-5, donde se permite desarrollar un máximo 42 viviendas por hectárea; Siendo la superficie neta a desarrollar de 1.133516 hectáreas, lo que permite un máximo de 47.607 viviendas, el proyecto presenta 36 viviendas lo que representa 31.759 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.



**CUARTO:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 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. 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 cede un área municipal total de 1,029.085 metros cuadrados**, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 6,035.469 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 1,026.0297 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (36 viviendas; siendo un área municipal requerida de 792.00 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.

**QUINTO:** El desarrollador, (en este caso los C. C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández "Propietarios" y la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A DE C.V. "El Contratista"); están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 294/16, de fecha 08-ocho de Diciembre de 2016-dos mil dieciséis. **Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° 294/16/, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 441/2016, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 23-veintitres de Noviembre del 2016-sos mil dieciséis, por un área vendible total de **6,035.47 metros cuadrados**, de la cual será destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (**36 lotes**); para el fraccionamiento denominado **THESSALIA**; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**RED ELÉCTRICA:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 10-diez de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento **THESSALIA**; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° **ESP-030/2016**, de fecha 10-diez de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, para 36 servicios domésticos; de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**RED DE GAS NATURAL:** Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio GNM-NE-MARCO-MTY-PF-OS-REVSSJJ250415 de fecha 23-veintitres de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

**DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H 001/17**, de fecha 04-cuatro de enero de 2017-dos mil diecisiete; en el cual otorga dictamen factible, y se informa que continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas; lo anterior con base en la revisión de los planos presentados correspondientes al Proyecto Ejecutivo, al plano



de drenaje pluvial, al plano de proyecto de Rasantes, y al plano de Proyecto Urbanístico y con referencia en los Oficios No. DT/H 341/2015 referente a la Etapa de Proyecto Urbanístico y se señalan los siguientes lineamientos:

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales S.A. de C.V., a través del Ing. Roberto Bañuelos Rueda (Cedula No. 1828954) con fecha de enero de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que lo rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios y Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.-Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio No. SADM-ING-0886-15 (junio 2015):

- “En función de los gastos, se revisaron las secciones críticas dentro de las vialidades, determinándose la capacidad de conducción de la lámina de agua, en base al gasto acumulado y considerando una altura de guarnición de 0.15 mts. arrojando que la sección cumplirá con la altura permitida, no representado ningún problema o riesgo desde el punto de vista hidráulico, ya que este se evacuará en forma inmediata, esto es considerando la pendiente de rasantes existente.”

Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.

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 deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.

El desarrollador deberá garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, 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.

Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales. Así como construir cualquier represa. El causante debe de responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.

Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas de acuerdo a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Deberá respetar todas y cada una de las recomendaciones establecidas en el estudio hidrológico – hidráulico, también deberá respetar las pendientes marcadas en el plano de rasantes, así como cada una de las obras destinadas para el desalojo de los escurrimientos generados por el fraccionamiento.





GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**Elementos urbanos del uso público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, 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.

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme a los estudios presentados por los propios promoventes:

- Mecánica de Suelos; realizado por la empresa MILENIO CONTROL S.A. DE C.V., signado por el Ing. Juan José Mata Solís, con Cédula Profesional N° 736740, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de fecha 19-diecinueve de Enero del 2017-dos mil diecisiete.
- Estudio Geotécnico; de fecha 17-diecisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por la empresa SOLUCIONES DE INGENIERIA Y LABORATORIO TÉCNICO, S.A. DE C.V. del cual se hace responsable el Ing. Isaías Rene Moreno Gallardo, con cedula profesional N° 5740014.
- Diseño de la estructura del Pavimento flexible; signado por Ing. Carlos Alfredo Medina Vázquez, con Cédula Profesional N° 4746707, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 15-quince de Marzo del 2017-dos mil diecisiete.
- Certificado N° L.C. 014 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a SOLUCIONES DE INGENIERIA Y LABORATORIO TÉCNICO S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley de la para para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; y 9, fracción III del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Sustentable.
- Certificado N° PRC 002 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Carlos Alfredo Medina Vázquez, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable, inciso G; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
  - Vialidades:
    - Vialidad Local, con una vida útil de 15 años:
      - Desplante de Terreno Natural de un espesor de 15.00 centímetros.
      - Sub-Rasante de un espesor de 30.00 centímetros.
      - Base Hidráulica Cementada con un espesor de 15.00 centímetros.
      - Carpeta asfáltica con un espesor de 4.00 centímetros.
  - Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por el promovente anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
  - Ing. José Alfonso Villareal Gracia, acompañado del Certificado N° PRC 021 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación Global del Diseño de la Estructura del Pavimento del fraccionamiento THESSALIA, en fecha 21-veintiuno de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, De acuerdo a la revisión efectuada, se concluye que el diseño de pavimento elaborado por el Profesional Responsable PRC002 Ing. Carlos Alfredo Medina Vázquez cumple con los requisitos de la Ley de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León, para utilizarse en la construcción de vialidades del Fraccionamiento THESSALIA, ubicado en el municipio de Monterrey, N.L.

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto  $f'c= 150 \text{ kg/cm}^2$ , perfil tipo estándar.

**Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII 206, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante N° SSP/DIMU/785/2016, de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado THESSALIA, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio N° DIV/A-148/XI/2016, con fecha del 14-catorce de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, así como plano autorizado en fecha 14-catorce de Noviembre del mismo año; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

**Vialidad:** De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/291/2017, con fecha del 10-diez de mayo del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el artículo 199 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez revisado el proyecto deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- Deberá coordinarse con la Secretaria 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.
- Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieren para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona. Entre las cuales se encuentra la repavimentación de la calle Loma de los Pinos.
- Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá 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, N.L.

**Factibilidad de Transporte:**

Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el Oficio N° AET/01103/2015, de fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Publico de Nuevo León, en donde señala lo siguiente: "...La Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura vial existente y la cobertura de los servicios en la zona de influencia del predio a desarrollar, **la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el desarrollo habitacional "THESSALIA" estaría supedita a que se cumpla con los siguientes lineamientos:**

1. Reservar el espacio para instalar (1) un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), en el punto definido por la Agencia Estatal de Transporte en la calle Lomas de los Pinos; sentido de oriente a poniente sobre la acera norte, 20 metros después del acceso al predio a desarrollar.
2. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m. x 1.8 m, las paradas referidas en el punto anterior, dejando libre el área para la circulación peatonal.
3. En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe a sus clientes de "**Vialidad contemplada para la circulación de transporte público**" sobre la calle Loma de los Pinos y otra nota más que establezca "**Parada de transporte público y su equipamiento**" en los lugares destinados para este fin.
4. La vialidad que se contemplen para la circulación de unidades de transporte urbano, deberá contar con una estructura del pavimento adecuada de acuerdo Legislación en la materia de pavimentos vigente en el Estado de Nuevo León, para evitar problemas futuros en la superficie de rodamiento y con ello el rechazo de los vecinos a estos servicios.
5. También deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio.
6. Los compradores de los lotes habitacionales colindantes con la vialidad actual y considerada para la circulación de transporte urbano **deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1, 3 y 4** para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equivoca del espacio y vía pública..."

Se hace del conocimiento de los promotores, que siguen vigentes las obligaciones indicadas por la referida dependencia estatal.

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

**Bomberos:** En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante reporte N° 116-591, con fecha del 14-catorce de octubre del 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el visto bueno, en el cumplimiento descrito en la *Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos*, así como la *Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León*, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: "El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6", instalándose de acuerdo a la Norma Técnica correspondiente:

- I. En zonas habitacionales e industriales se instalarán como máximo a cada 200 metros, y



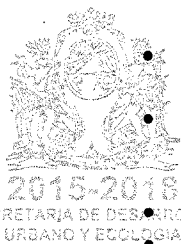
II. En zonas comerciales e industriales se instalarán como máximo a cada 100 metros; instalándose preferentemente en las esquinas.

Siendo aprobados los requisitos de prevención contra incendio por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, descritos en las leyes anteriores, con la finalidad de continuar con los avances y trámites correspondientes, por lo que los promoventes deberán cumplir con los lineamientos señalados en los planos correspondientes.

**Geología:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G055/2017, con fecha del 01-uno de Junio del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por MILENIO CONTROL, S.A. de C.V., el Diseño de Pavimentos Flexible elaborado por el Ing. Carlos Alfredo Medina Vázquez, proporcionados por sus propios promoventes; con base en lo anterior se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

o De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos realizado por MILENIO CONTROL S.A. DE C.V., este consistió en efectuar 6 sondeos excavados hasta una profundidad de 2.40m. a 4.00m.

- El material predominante es la arcilla limosa de baja a mediana plasticidad, color café rojizo.
- No se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- Basado en un diseño mediante cimentación continua o corrida con vigas y /o traveses de contracicamiento en todas las dimensiones y sentidos, siempre y cuando la cimentación sea desplantada en los estratos y profundidades a las que se efectuaron los muestreos, la capacidad de carga mínima admisible fue de 1.20 kg/cm<sup>2</sup> (12.0 ton/m<sup>2</sup>). con un factor de seguridad de 3.0.
- De acuerdo con los resultados, el terreno natural será evaluado para corroborar la indicación de retirar un espesor de capa vegetal de por lo menos 0.20m.
- Después del despalme se podrá proceder a la escarificación, homogenización y estabilización del suelo descubierto, en un espesor de 30cm., empleando óxido de calcio, en una proporción de 5% en peso respecto al peso volumétrico seco suelto del material.
- Utilizando el programa "DISPAV-5-VERISIÓN 3.0" se realizó el cálculo del diseño de pavimento.
- Se considera el diseño de un camino normal (deformaciones del orden de 2.5cm. al final de la vida de proyecto: 15 años).
- Los CBR críticos para la capa de base será el correspondiente al mínimo de material de banco de acuerdo con la normativa SCT para tránsito de diseño menor a 1 millón de ejes equivalentes, (valores propuestos: 80%). La capa de terreno natural estabilizada con óxido de calcio se considerará con un CBR mínimo de 30%.
- La estructura que se obtiene en base a los espesores mínimos del método de diseño, indicados en el estudio, para cumplir requerimientos para el criterio de falla por deformación, es la siguiente:
  - Carpeta asfáltica: 4.0cm. de espesor
  - Base hidráulica: 15.0cm. de espesor
  - Terreno natural estabilizado con óxido de calcio: 30.0cm. de espesor.
  - Vida útil: 15 años.
- De acuerdo al catálogo de secciones de la ley de construcción y rehabilitación de pavimentos en el Estado de Nuevo León, la estructura final se conforma de la siguiente forma:
  - Tratamiento Superficial: 4.0cm. de espesor.
  - Base Hidráulica: 15.0 cm. de espesor.
  - Subrasante: 30.0cm. de espesor.
  - Cuerpo Terraplén: el espesor es variable.
  - Vida útil: 15 años.
- Trabajos por ejecutar:



- Terracerías: se deberá emplear óxido de calcio en una proporción de 5% en peso respecto al peso volumétrico seco suelto del material.
  - Pavimento: deberá satisfacer en general las especificaciones de calidad establecidas por la ley.
  - Base hidráulica: el material que conforme esta capa se deberá compactar al 100% de su peso volumétrico seco máximo (PVSM) de la prueba AASHTO modificada (cinco capas), de acuerdo a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
  - Riego de Impregnación: se procederá a ejecutar el barrido de la superficie en todo el ancho. Se aplicará un riego de impregnación con emulsión asfáltica en proporción de uno punto dos (1.2) lt/m<sup>2</sup>.
  - Riego de liga para recibir carpeta asfáltica: se aplicará en todo el ancho un riego de liga con emulsión de rompimiento rápido a razón de 0.5l/m<sup>2</sup>.
  - Una vez que el producto asfáltico de riego de liga tenga la consistencia conveniente, se construirá una carpeta asfáltica de 4cm. de espesor con concreto asfáltico compactándola al 95% del peso volumétrico máximo determinado por el laboratorio por el método Marshall.
- 
- 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.
  - 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 se produzcan acarrees 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.
  - El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
  - Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
  - Para los rellenos, se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
  - 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.
  - Debe prestarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
  - La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
  - Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
  - Las excavaciones para las cimentaciones no deberán quedar expuestas a la acción del agua de ningún tipo que modifique de manera negativa las características de resistencia al esfuerzo cortante del suelo.
  - Se recomienda que se verifique que las cimentaciones se encuentren alojadas y / o desplantadas sobre los estratos de suelos y / o profundidades señalados en el estudio de Mecánica de Suelos y en caso de existir dudas en cuanto a las características de los materiales indicados, que se lleve a cabo una revisión de los mismos antes de ejecutar las cimentaciones por un especialista en este campo.
  - Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas, con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el suelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
  - Con base en el Artículo 13 y 14 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, deberá presentar los estudios en original los cuales deberán contener la Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología firmada por el asesor geotécnico responsable.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 0613/17-DIEC-SEDUE de fecha 14-catorce de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación del Área Municipal presentado por el

promovente, a la propuesta presentada para el Fraccionamiento THESSALIA, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
  - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
  - b) **La plantación de 21-veintiun árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
  - c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
  - d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
  - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
  - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas o concreto 01-una por cada 250m2 de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

**Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:**

La área municipal (01) se habilitará con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **21-veintiun árboles nativos**.

2. **La plantación de 108-ciento ocho árboles nativos, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Ébano, Anacua, Ébano, Nogal, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.**
3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies, tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
6. **En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.**
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

**SÉPTIMO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C. C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre, Apoderado Legal de la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. de C.V. (como contratista) y la Lic. Ana Elida Canales Fernández (como Propietarios), así como Perito Responsable con Cédula Profesional N° 397447, deberá de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, contados a partir



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

**UNDÉCIMO:** Se hace del conocimiento a los C. C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández y a la persona moral denominada PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V., por conducto de su Apoderado o Representante Legal; que conforme a lo establecido en el Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio) para el trámite de Autorización de Ventas, ya que se trata de un requisito para la etapa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 148 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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


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


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

**DECIMOQUINTO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción III, se le aplicarán las sanciones que establecen los artículos 341 y 342 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.





**DECIMOSEXTO:** Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván y Saúl Antonio Morales Juárez, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----

  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

  
Arq. **Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES  
VCG/samj/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse HECTOR MARTÍNEZ PAEZ siendo las 10:00 horas del día 17 del mes de JULIO del año 2017.

| EL C. NOTIFICADOR   | LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  |
|---|---|
| NOMBRE <u>ARQ. JESSICA RODRÍGUEZ</u>  | NOMBRE <u>HECTOR MARTÍNEZ PAEZ</u>  |
| FIRMA  | FIRMA  |