



N° de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente N° F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

## INSTRUCTIVO

**AL C. ING. RAÚL JOSÉ CADENA PAYTON**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. de C.V.**  
Calle Río Grijalva N° 219, Col. Del Valle,  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente.-

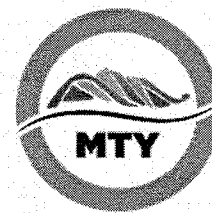
*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió que en seguimiento se transcribe:*

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete-----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-056/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, presentada por el C. Ing. Raúl José Cadena Payton, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 3-,766-tres mil setecientos sesenta y seis, de fecha 26-veintiseis de Junio de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder General para actos de Dominio, que les otorgó a su favor la persona moral denominada **IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de **40,429.08 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 20,237-veinte mil doscientos treinta y siete, de fecha 05-cinco de Febrero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular N° 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 6292, Volumen: 291, Libro: 252, Sección: Propiedad, de fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince; Así mismo, presenta Rectificación de Medidas contenida dentro del Acta Fuera de Protocolo N° 138,840/16-ciento treinta y ocho mil ochocientos cuarenta diagonal dieciséis, de fecha 04-cuatro de Enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Gerardo Canales González, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública N° 122-ciento veintidós, de la cual



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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-056/2016**

Asunto: Proyecto Urbanístico

es Titular el Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Nº 314, Volumen: 115, Libro: 7, Sección: Auxiliar Monterrey, de fecha 20-veinte de Enero de 2016-dos mil dieciséis; predio colindante al Camino del Pastizal, San Bernabé Topo Chico, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutive contenido en el expediente administrativo Nº **F-023/2016**, bajo el oficio Nº 2086/SEDUE/2016, de fecha 04-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, informó respecto de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar Con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará COLONIAL SAN BERNABE; relativo a la superficie solicitada de 40,429.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 89-000-018. Posteriormente, esta Autoridad, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo Nº **F-037/2016**, bajo el oficio Nº 2317/SEDUE/2016, de fecha 28-veintiocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar Con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará COLONIAL SAN BERNABE; relativo a la superficie solicitada de 40,429.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 89-000-018.
- II. Que en fecha 21-veintiuno de Septiembre de 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: en cuanto al desmonte ya se realizó en el total del predio, sin estar ya definidos o delimitados lo que serán las diferentes vialidades al interior de la privada, no se realiza ningún tipo de trabajo en la propiedad, el mismo se encuentra delimitado por una cerca metálica; aún no se inician los movimientos de tierra para las etapas de terracería; en cuanto a las obras de urbanización No existe ningún tipo de avance; Uso de Suelo de las Áreas Colindantes: Al costado oriente así como al costado sur se colinda con lotes baldíos, mientras que en los costados norte y poniente con áreas habitacionales unifamiliares; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no se ha iniciado construcciones en los lotes; Colindancias del Predio: el predio se ubica al costado sur de la calle 29 de Noviembre, oriente de la calle Beisbolistas y al poniente de la calle Calzada del Pastizal, en San

N° de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente N° F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

Bernabé Topo Chico; Infraestructura: No se ha iniciado la instalación y la construcción de los diferentes servicios; Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte del predio con la calle 29 de Noviembre la cual cuenta con un arroyo de 10.00 ml., y una banqueteta de 2.50 m, el lote que nos ocupa no cuenta con una banqueteta delimitada, mientras que al costado oriente se colinda con la calle Calzada del Pastizal la cual cuenta con un arroyo de 10.00 ml y no se delimitan las banquetetas a esta vialidad; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian. Vegetación: en general el predio cuenta con pasto y algunas especies en recuperación; Derechos de paso C. F. E., A y D, Gas, Pluvial y C. N. A.: no se aprecian.

- III. Que en fecha 13-trece de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 29-veintinueve de Septiembre del mismo año, bajo Oficio N° 3042/SEDUE/2016, 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. Papelería Faltante:**

2015-10 Resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, conforme al Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo al artículo 249 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145 fracción VIII del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey (2 copias simples).

**B. Aspectos Hidrológicos:**

1. De acuerdo al Dictamen Técnico Hidrológico N° DPTDU/H 166/2016 emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, deberá presentar revisión hidráulica de la calle Calzada del pastizal, esto con el fin de determinar la altura de la lámina de agua y en caso de ser necesario presentar obras de mitigación.

**C. Plano del Proyecto Urbanístico presentado por el propio promovente:**

1. Verificar y corregir observaciones en el plano (ya revisado y corregido el plano anexar 3-tres copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado).

- IV. Escritos libres presentados por el promovente, en respuesta al Oficio N° 3042/SEDUE/2016, notificado en fecha 13-trece de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, vinculados al expediente:

- En fecha 28-veintiocho de octubre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "...  
**PRESENTO A USTED RESPONDIENDO A LA PREVENTIVA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:**

S. y.



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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

- (A).- OFICIO DE PETICIÓN DE ESTATUS DEL MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL, SOLICITADO EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE (YA QUE AÚN NO HAY RESPUESTA POR PARTE DE LA DEPENDENCIA ANTES MENCIONADA).**
- (B).- REVISIÓN HIDRÁULICA DE LA CALLE EL PASTIZAL A PETICIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS DE DESARROLLO URBANO.**
- (C).- 3 COPIAS DE PLANO DE PROYECTO URBANÍSTICO CON LAS MODIFICACIONES SEÑALADAS.**

**NOTA:**

SEGUIMOS EN ESPERA DE LA RESPUESTA DEL MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL, SOLICITADO EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, INGRESADO CON EL FOLIO 22972546, NÚMERO DE PARTIDA 433-03 MIA GENERAL, RESPECTO AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO COLONIAL SAN BERNABÉ, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 89-000-018, ANEXANDO TAMBIEN LA SOLICITUD Y EL RECIBO DE PAGO DEL MIA..."

- En fecha 30-treinta de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "... PRESENTO A USTED EN UNA SEGUNDA CONTESTACIÓN A LA PREVENTIVA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

**(A).- MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL CON OFICIO NUM. 1936/SPMARN-IA/16, RESPECTO AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO COLONIAL SAN BERNABE, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 89-000-018..."**

- V. Que el promovente presenta autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, bajo el oficio Nº **1936/SPMARN-IA/16**, de fecha 29-veintinueve de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, consistente en la construcción de un fraccionamiento habitacional...en un predio con una superficie total de 40,429.08 metros cuadrados; sobre la Avenida Camino del Pastizal s/n, Colonia San Bernabé, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

- VI. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

N° de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente N° F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

- Estudio Hidrológico e Hidráulico tipo Conceptual de fecha 02-dos de Octubre de 2015-dos mil quince, elaborado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, signado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con Cédula Profesional N° 1886060.
- Análisis Hidrológico para determinar la altura del espejo de agua y Revisión de Capacidad Hidráulica en calle sobre la Avenida Camino del Pastizal, de fecha 24-veinticuatro de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, elaborado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, signado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con Cédula Profesional N° 1886060.
- Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha 05-cinco de Noviembre de 2015-dos mil quince, siendo el coordinador y responsable técnico de la elaboración del Estudio el Ing. José Luis García Guerra.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por la Empresa PM INGENIERIA VIAL, de fecha 11-once de Octubre de 2015-dos mil quince, firmado por el Especialista Vial MC. Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con Cédula Profesional N° 2882303 de Ingeniero Civil y Cédula Profesional N° 6720939 de Ingeniero de Tránsito.

**VII.** Que mediante el presente trámite se está solicitando la aprobación del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de **40,429.08 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Polígono General:</b>	<b>40,429.083</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	17,566.102	metros cuadrados
Área Urbanizable:	22,862.981	metros cuadrados
Área Derecho de paso Pluvial:	58.843	metros cuadrados
Área Habitacional:	17,946.314	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	957.753	metros cuadrados
Área Vendible Total:	18,904.067	metros cuadrados
Área Municipal:	3,900.071	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	171	
N° Lotes Comerciales y de Servicios:	002	
<b>Número Total de Lotes:</b>	<b>173</b>	



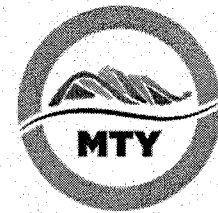
CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
Expediente Nº F-056/2016  
Asunto: Proyecto Urbanístico

- VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial Nº **3450000048517**, de fecha 27-veintisiete del mes de Enero de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$12,015.08 (DOCE MIL QUINCE PESOS 08/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- IX. Que en el presente caso, el plano de Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en cuestión.
- X. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, L, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I incisos a), b) y c) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I primer párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de



N° de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente N° F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey,; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**SEGUNDO:** En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de **40,429.083 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Polígono General:</b>	<b>40,429.083</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	17,566.102	metros cuadrados
Área Urbanizable:	22,862.981	metros cuadrados
Área Derecho de paso Pluvial:	58.843	metros cuadrados
Área Habitacional:	17,946.314	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	957.753	metros cuadrados
Área Vendible Total:	18,904.067	metros cuadrados
Área Municipal:	3,900.071	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	171	
N° Lotes Comerciales y de Servicios:	002	
<b>Número Total de Lotes:</b>	<b>173</b>	

Predio colindante al Camino del Pastizal, San Bernabé Topo Chico, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, N.L.

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

**CUARTO:** Además El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. DE C.V.**); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legal deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); se



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017

Expediente Nº F-056/2016

Asunto: Proyecto Urbanístico

propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Por lo que de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de y Destinos del Suelo, el uso habitacional 1.1.1 Unifamiliar se estima permitido, en cuanto a los usos comerciales y servicios algunos usos se consideran condicionados; para la porción colindante a la Avenida Calzada del Pastizal, se considera Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales. En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, tal como lo establece la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

**2. DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una **densidad tipo** alta tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea; Así mismo la porción colindante al corredor de Bajo Impacto (**CBI**), permite desarrollar 95 viviendas por hectárea; Siendo la superficie a desarrollar de 4.042908 hectáreas, lo que permite un máximo de 424.505 viviendas, el proyecto presenta 173 viviendas, lo que representa 42.790 viviendas por hectárea, **por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.**

**3. ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones I y IX, 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; más en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Así mismo, dicho suelo cedido cumple con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el*





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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

*fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*

**En el presente caso requiere un área municipal de 3,829.43 metros cuadrados**, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (171 viviendas; siendo un área municipal requerida de 3,762.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 17,946.314 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 3,050.873 metros cuadrados), más en este caso, el 7% del área vendible comercial y de servicios, (correspondiente a 957.753 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 67.043 metros cuadrados); por lo que del cálculo anterior se desprende como resultado de sumar 3,762.00 metros cuadrados del área vendible habitacional unifamiliar, más 67.043 metros cuadrados del área vendible comercial y de servicios y **cede una superficie total 3,900.071 metros cuadrados**. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, **deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**

**4. VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 204 Fracción VIII y 205 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio Nº **DPTDU/V/594/2016**, de fecha 21-veintiuno de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
3. 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

Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

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.

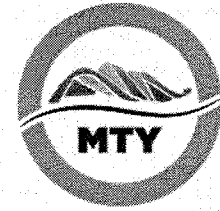
- 5. DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/H 200/2016**, de fecha 30-treinta de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, el cual informa que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta Secretaría, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, otorgando el presente dictamen Factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

Debido a las características físicas existentes dentro del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente presentó el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado al momento de la solicitud de autorización del proyecto urbanístico, realizado por **P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial** y firmado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con Nº de Cédula Profesional 1886060, en el cual se observa lo siguiente:

- La localización del predio en estudio, en donde se pretende desarrollar el fraccionamiento, es dentro de una zona plana que anteriormente formaba parte de una zona de pastoreo agropecuario, donde la principal actividad económica en el predio hasta las últimas es en un cambio de producción agropecuaria hacia una transición de manera urbanística, lo cual nos conlleva a la necesidad de analizar los escurrimientos pluviales naturales existentes en la zona en caso de afectar al predio.
- Actualmente dentro de la zona donde se pretende desarrollar el fraccionamiento, la conducción de escurrimientos es en forma superficial a través de las vialidades existentes y a través del terreno, viéndose afectado por escurrimientos tipo abanicados con carácter de flujo intermitente ya que solo conducen agua después de efectuarse lluvias en la zona.
- De conformidad con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, se determina que no presenta Riesgo Hidrológico referente a los puntos de Inundación, es



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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

decir no existen muestreos de puntos de Inundación, ni existe el Conflicto Corriente vs. Vialidad, ni Planicies de Inundación o Franjas de Inundación al presentarse lluvias.

- En el proyecto se asume que no se están generando aportaciones de cuencas colindantes, es decir, que se está respetando los escurrimientos naturales y no se generan desvíos de escurrimientos hacia estas cuencas, además de poder verter los gastos internos al pluvial existente bajo la calle Camino del Pastizal.
- Se concluye que no existe Riesgo Hidrológico para el proyecto ni para su entorno inmediato cercano colindante al inmueble antes mencionado, quedando sustentados dichos aspectos con la revisión del gasto hidrológico interno y revisión de la capacidad hidráulica en vialidades internas.

**Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo** deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional, así mismo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. De acuerdo al **Oficio No. SADM-ING-0515-16**, referente a la solicitud de la factibilidad del servicio de drenaje pluvial de un predio con una superficie de 4.04 has. ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, me permito informar, que se aprueba el análisis hidrológico e hidráulico presentado, llevado a cabo por Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, sin embargo se señala la importancia que tiene para la prevención de algún hecho contingente en material pluvial al interior del predio objeto del estudio y su entorno, la limpieza y desazolve de las alcantarillas pluviales en su predio a fin de procurar mantener por estas, el paso libre de las aguas producto del escurrimiento superficial en la zona. Me permito autorizarle la construcción de las siguientes obras:

- 73.00 m. tubo de 1.22 m. (48")

11/21

N° de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente N° F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

- 8.00 m. de rejillas con caja de 1.00 m. de ancho y H = 1.20 m. mínimo
- Conexión a pozo de visita del pluvial existente en Pastizal con 20 de noviembre

Cabe mencionar 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, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Por otro lado, de acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

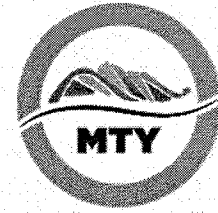
Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.

En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.



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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.

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

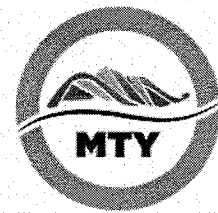
De acuerdo a los artículos 171 y 172, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señala que el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales. Toda nueva construcción, fraccionamiento, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

6. **ASPECTOS GEOLOGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/G166/2016**, de fecha 15-quince de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis; el cual otorga el presente dictamen Factible en virtud a la revisión del plano proporcionado por el propio promovente y los antecedentes con Nº de Oficio: 2317/SEDUE/2016, 2086/SEDUE/2016 y DPTDU/G106/2016; con base en lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el Oficio: Nº DPTDU/G106/2016.
  - o En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo



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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-056/2016**

Asunto: Proyecto Urbanístico

urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Por lo que para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:

- ✓ Croquis de localización del Fraccionamiento.
- ✓ Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
- ✓ Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
- ✓ Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
- ✓ En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
- ✓ Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- ✓ Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- ✓ Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- ✓ Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- ✓ Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- ✓ Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.



14/21



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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

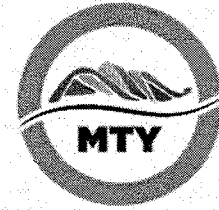
**7. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes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

**8. ASPECTOS ECOLOGICOS:** De acuerdo al oficio Nº 0346/17-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiséis de Enero de 2017-dos mil diecisiete; la Dirección de Ecología de esta Secretaría emite los Lineamientos Ambientales y emite que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. **Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. Se cumplió con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes, plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al



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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

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

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

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

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

**11. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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





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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

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

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

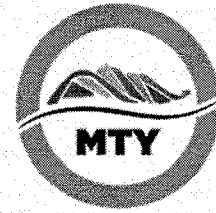
- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos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

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

**13. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

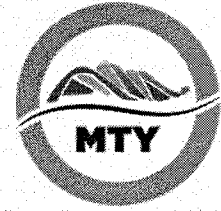
**14. SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría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

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

**QUINTO:** De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: *“I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de*



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



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

*lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones".*

*Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".*

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

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

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

**NOVENO:** De acuerdo a los Artículos 245, 260 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y **bajo protesta de decir la verdad**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

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

**DUODÉCIMO:** Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271



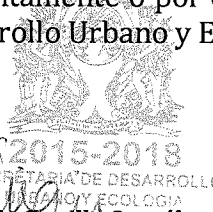
**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4192/SEDUE/2017  
**Expediente Nº F-056/2016**  
Asunto: Proyecto Urbanístico

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

**DECIMOTERCERO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Arq. Ramón Dimas Estrada, Ing. Refugio Alfredo Cavazos Garza, Lic. Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Ing. Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Lic. Rafael Herrera Villanueva, Lic. Germán Reynaldo Rivera Rodríguez, Arq. Graciela Salas Parra, Arq. Jessica Paola Rodríguez González, Arq. Yolanda Hernández Reyes y Arq. 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 Vazquez**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

jjrg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Rafael C. Quirós M. siendo las 9:10 horas del día 03 del mes de febrero del año 2017-dos mil diecisiete.

EL C. NOTIFICADOR  
FIRMA [Signature]  
NOMBRE Yolanda Hernández Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
FIRMA [Signature]  
NOMBRE Arq. Rafael C. Quirós M.

Handwritten signature or scribble.