



Nº de Oficio: 8459/SEDUE/2018

Expediente: F-024/2018

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

AL C. CÉSAR ALBERTO GUZMÁN MÉNDEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
MCME INMOBILIARIA Y SERVICIOS, S.A. DE C.V.
Avenida Roble N° 300, Colonia Valle Campestre,
San Pedro Garza García, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho. -----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-024/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primer día del mes de junio de 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 07-siete de septiembre del mismo año, presentados por el C. César Alberto Guzmán Méndez, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 18,950-dieciocho mil novecientos cincuenta, de fecha 11-once de febrero de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guízar Figueroa, Notario Público Titular N° 81-ochenta y uno, con ejercicio en este Municipio y con ejercicio en la demarcación notarial del primer distrito registral en el Estado; el cual contiene Poder para Actos de Administración, que al efecto les otorgó la Sociedad denominada **MCME INMOBILIARIA Y SERVICIOS, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, consistente en el conversión del lote comercial y de servicios identificado como C-5 con superficie de 4,149.86 metros cuadrados (identificado con el expediente catastral: 61-042-001) en 08-ocho lotes unifamiliares, la apertura de una vía local de 12.00 metros, así como la incorporación de 01-un área municipal; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **MONTEALBAN RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **32,111.15 metros cuadrados**; cuya propiedad se acredita mediante la Escritura Pública N° 20,289-veinte mil doscientos ochenta y nueve, de fecha 12-doce de julio de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guízar Figueroa, Notario Público Titular N° 81-ochenta y uno, con domicilio en esta ciudad y con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al primer distrito registral en el Estado, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo



León, bajo el N° 6345, Volumen: 276, Libro: 254, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 13-trece de agosto de 2010-dos mil diez; predio colindante a la Avenida Del Acueducto, Distrito La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo **F-027/2006**, de fecha 27-veintisiete de julio del 2006-dos mil seis, con número de oficio DIFR0725/2006, informó sobre la factibilidad de urbanización y fijó los lineamientos generales de diseño urbano para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total de 32,111.15 metros cuadrados. Posteriormente esta misma autoridad, mediante expediente administrativo **F-098/2006**, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2006-dos mil seis, aprueba el proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total de 32,111.15 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	32,111.1544	metros cuadrados
Área Vial:	10,917.4544	metros cuadrados
Área Urbanizable:	21,193.7	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,167.45	metros cuadrados
Área Municipal:	3,028.06	metros cuadrados
Área Vendible:	16,998.19	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	16,998.19	metros cuadrados
N° Lotes Habitacional Unifamiliar:	47	
N° Total de lotes	47	

II. Así mismo, esta misma autoridad mediante expediente administrativo **F-173/2006**, de fecha 18-dieciocho de octubre del 2006-dos mil seis, aprueba el plano correspondiente al proyecto de Rasantes. Esta misma autoridad, mediante expediente administrativo **MU-035/2007**, de fecha 21-veintiuno de abril de 2008-dos mil ocho, aprueba la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la relotificación en general de los lotes, así como el ajuste en la circulación vehicular para evitar el 100% del alineamiento de la Avenida Colectora al predio colindante, respetando el alineamiento marcado en el antecedente del proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total de 32,111.15 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	32,111.1544	metros cuadrados
Área Vial:	9,265.48	metros cuadrados



Área Urbanizable:	22,846.06	metros cuadrados
Área Municipal:	2,853.16	metros cuadrados
Área Vendible:	19,579.79	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	12,825.57	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	6,754.22	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	233.41	metros cuadrados
Área de Planta Tratadora de Aguas Residuales:	179.70	metros cuadrados
Nº Total de Lotes Habitacionales:	48	
Nº Total de Lotes Comerciales y de Servicios:	12	
Nº Total de lotes:	60	

III. Posteriormente esta Autoridad, mediante resolutivo de fecha 21-veintiuno de abril de 2008-dos mil ocho, bajo el Nº de oficio 787/2008/SEDUE, expediente administrativo Nº **RAS-049/2008**, autorizó el Plano de Rasantes cuyo proyecto tiene una superficie de área vial de 9,265.48 metros cuadrados. Esta misma Secretaría, mediante acuerdo contenido en el oficio Nº 1010/2008/SEDUE, de fecha 23-veintitres de junio de 2008-dos mil ocho, bajo el expediente administrativo Nº **PE-086/2008**, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado MONTEALBAN RESIDENCIAL, para una superficie solicitada de 32,111.15 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-016-003; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total:	32,111.15	metros cuadrados
Área Vial:	9,265.48	metros cuadrados
Área Urbanizable:	22,846.06	metros cuadrados
Área Municipal:	2,853.16	metros cuadrados
Área Vendible:	19,579.79	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	12,825.57	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	6,754.22	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	233.41	metros cuadrados
Área de Planta Tratadora de Aguas Residuales:	179.70	metros cuadrados
Nº Total de Lotes Habitacionales:	48	
Nº Total de Lotes Comerciales y de Servicios:	12	
Nº Total de lotes:	60	



IV. Esta Autoridad, mediante resolutivo de fecha 23-veintitres de septiembre de 2010-dos mil diez, bajo el Nº de oficio 2314/SEDUE/2010, expediente administrativo Nº **MEYV-055/2010**, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto Ejecutivo, consistente en incorporar un carril de desaceleración para facilitar el acceso al fraccionamiento, modificación en los lotes comerciales y disminución en la cantidad de lotes habitacionales, así como la aprobación para llevar a cabo la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata,



denominado MONTEALBAN RESIDENCIAL, para una superficie solicitada de 32,111.15 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total del Polígono:	32,111.15	metros cuadrados
Área Vial:	8,871.25	metros cuadrados
Área Urbanizable:	23,239.90	metros cuadrados
Área Municipal:	3,070.85	metros cuadrados
Área Vendible:	18,729.47	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	13,120.25	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	5,609.28	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,128.47	metros cuadrados
Área de Planta Tratadora de Aguas Residuales:	311.11	metros cuadrados
Nº Total de Lotes Habitacionales:	38	
Nº Total de Lotes Comerciales y de Servicios:	05	
Nº Total de lotes:	43	

El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 2022, Volumen 127, Libro 81, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos con fecha 18-dieciocho de julio de 2011-dos mil once y En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 02-dos de septiembre del 2011-dos mil once, bajo el N° 928, Volumen 174, Libro 157, Sección: Fracc Monterrey; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- V. Que las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se otorgaron bajo la vigencia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, 2002-2020 en el indica que una porción del predio se ubica en una Zona Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual es permitido el uso habitacional unifamiliar; la porción restante del predio se ubica en una Zona Habitacional Multifamiliar (HM) y de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del citado Plan de Desarrollo Urbano, se indica como Permitido el uso Habitacional Unifamiliar y algunos usos Comerciales y de Servicios; así también se señala, en el mismo plano de Zonificación Secundaria y Usos del Suelo del citado Plan, la Avenida Acueducto, como Corredor Urbano de Mediano Impacto y de acuerdo con la referida Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, en los corredores urbanos de Mediano Impacto se permiten y condicionan diversos usos del suelo Habitacionales, Comerciales y de Servicios. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

En cuanto a la densidad se refiere, se señala que para esta zona, se determina una densidad en base a las pendientes promedio del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente promedio de hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por

hectárea; predios con pendiente mayor del 15% y hasta el 30% la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente promedio mayor al 30% y hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; los predios con pendientes mayores al 45% no se consideran aptos para el uso urbano. Por lo que en los antecedentes de autorización obra plano con estudio de pendientes correspondientes al fraccionamiento en cuestión, de fecha Agosto de 2006-do mil seis, presentado por el propio promovente, firmado por el C. Edgar Omar Orozco, Representante Legal y realizado por el Ing. Daniel González Domínguez, con Cedula profesional N° 4161411 el cual arrojó que la superficie del predio de 32,111.154 metros cuadrados, con pendientes del 0 al 15% dio como resultado 48 viviendas máximas; el proyecto contempla 46 viviendas; **por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad de la zona.**

VI. Escrito libre presentado por el promovente vinculado al expediente:

- En fecha 07-siete de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente:
"...La modificación al proyecto consiste en la conversión del lote comercial y de servicios identificado como C-5 con superficie de 4,149.86 metros cuadrados, predio ubicado colindante a la Avenida Acueducto, con expediente catastral: 61-042-001, en 08-ocho lotes unifamiliares, así como la apertura de una vía local de 12.00 metros para dar acceso a dichos lotes; así mismo se incorpora 01-una área municipal identificada como sigue: área municipal 06 con superficie de 126.06 metros cuadrados (incluye caseta de vigilancia) y un puente peatonal en el derecho de paso pluvial 01; la justificación de la modificación solicitada es la demanda de la vivienda de tipo residencial en la zona. Por lo que se presenta y se adjunta Estudio Hidrológico-Hidráulico y Estudio de Impacto Vial manifestando conclusiones y recomendaciones de la solución propuesta.

Por lo anterior queremos manifestar lo siguiente: El fraccionamiento Montealban Residencial tiene una superficie total de 32,111.15 metros cuadrados, con los siguientes derechos adquiridos, de acuerdo a los antecedentes anteriormente descritos:

Factibilidad autorizada y fundamentada en los artículos aplicables por la entonces Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y bajo las disposiciones que establecía el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2002-2020, vigente en ese momento:

- *El polígono con superficie de 32,111.15 metros cuadrados se ubica de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano al momento de la autorización mencionada, en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar el cual podrá de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo el uso Habitacional Unifamiliar, y además tiene frente a dos vialidades clasificadas como Corredor de Mediano Impacto, el cual podrá tener uso Comercial y de Servicios, lo cual serán permitidos los usos y destinos de Usos de Suelo que se establezcan como Permitidos y/o Condicionados en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del mencionado Plan.*
- *Con respecto a la Densidad: Densidad autorizada en base a las pendientes promedio del predio a desarrollar, el predio consta de pendiente promedio hasta del 15%, la densidad será de 15 unidades*

de vivienda por hectárea; con la superficie del predio de 32,111.15 metros cuadrados lo que equivale a un total de 48 viviendas para todo el fraccionamiento.

- Actualmente el fraccionamiento tiene autorizadas: 38 viviendas, y con la modificación solicitada serían 46 viviendas; por lo que cumple con la densidad autorizada.

Con respecto a la obligación de Cesión de Áreas Municipales:

El proyecto de modificación cumple con la obligación de cesión de área municipal de acuerdo a lo siguiente:

Área Vendible Habitacional: $15,234.27 \times 17\% = 2,588.12 \text{ m}^2$

Por unidad de viviendas: $(22 \text{ m}^2/\text{viv}) = 1,012.00 \text{ m}^2$

Área Vendible Comercial y de Servicios = $1,459.38 \times 7\% = 102.156 \text{ m}^2$

Área Municipal Total requerida: 2,690.27 m²

Área Municipal Total del proyecto: 3,196.91 m²

Actualmente el fraccionamiento tiene 3,070.85 m² de cesión de área municipal y con la modificación solicitada serían 3,196.91 m², por lo que cumple con la cesión de área municipal.

El proyecto sigue cumpliendo con densidad y la obligación de cesión de Área Municipal Requerida, por consiguiente se ajusta el cuadro general de áreas quedando de la siguiente manera:

CONCEPTO	Proyecto autorizado (m ²)	Modificación (m ²)	Diferencia (m ²)
Área total	32,111.15	32,111.15	0.00
Área vial	8,871.25	10,791.01	(+) 1,919.76
Área urbanizable	23,239.90	21,320.14	(-) 1,919.76
Área municipal proyecto	3,070.85	3,196.91	(+) 126.06
Área vendible	18,729.47	16,683.65	(-) 2,045.82
Área vendible habitacional unifamiliar	13,120.23	15,224.27	(+) 2,104.04
Área comercial y de servicios	5,609.24	1,459.38	(-) 4,149.86
Área derecho de paso pluvial	1,128.47	1,128.47	0.00
Área planta tratadora de aguas residuales	311.11	311.11	0.00
Total de lotes habitacionales	38	46	(+) 8
Total de lotes comerciales y de servicios	05	04	(-) 1
Total de Lotes	43	50	(+) 7

Los cambios solicitados se realizan por así convenir a los intereses de la empresa.

Cabe mencionar que nos comprometemos a la NO AFECTACION A TERCEROS con los cambios antes mencionados..."

VII. Que se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en fecha 17-diecisiete de junio de 2018-dos mil dieciocho; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a las Preliminares: En cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes, aun no se han

iniciado los trabajos; Terracerías: No se han iniciado los movimientos de tierra para las etapas de terracería y nivelaciones; Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación del poliducto de la red principal; 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 han iniciado los trabajos; Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la construcción de banquetas, ni de las guarniciones dentro del predio; Electrificación: No se han iniciado los trabajos; Alumbrado Público: No se han iniciado los trabajos; Jardinería y Arborización: No se han habilitado; 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 riesgo; Uso de Suelo del Área Colindante: Al noreste con fraccionamiento, al noroeste con fraccionamiento y al sur con fraccionamiento; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No hay construcciones; Colindancias del Predio: hacia el noreste con fraccionamiento Valles del Vergel, hacia el Noroeste Soria, hacia el sur con fraccionamiento El Refugio; Sección de vialidades colindantes al predio: Avenida Del Acueducto con sección de 8.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: hacia el sur y sureste se ubica un arroyo el cual no lleva agua; Vegetación: hacia la cuenca del arroyo se aprecia arborización y maleza, hacia el noreste se ubica un árbol; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aún no se han iniciado los trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: aún no se han iniciado los trabajos.

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

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

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

I.

II.

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

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

I.

II.

- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- IV. a VIII.”

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

- I.
- II.
- III. La autorización del **proyecto urbanístico** deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:
- a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
- b) El número de lotes y superficie promedio del mismo;
- c) La zonificación de usos del suelo;
- IV. a VI.” Siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° **3010000054014**, expedido en fecha 09-nueve de octubre del 2018-dos mil dieciocho, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,601.14 (SEIS MIL SEISCIENTOS UN PESOS 14/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

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

2018 XI. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.



XII. Al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un procedimiento administrativo iniciado con antelación a la entrada en vigor de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12 fracciones I, XXI, XXIX, 13, 124, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al X, 218 fracción III, 223 fracciones I al VIII, 224, 226, 241 fracción III incisos a), b) y c), 242 fracción I, 360 y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se autoriza a la persona moral denominada **MCME INMOBILIARIA Y SERVICIOS, S.A. DE C.V.**; la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente en la conversión del lote comercial y de servicios identificado como C-5 con superficie de 4,149.86 metros cuadrados, predio ubicado colindante a la Avenida Acueducto, con expediente catastral: 61-042-001, en 08-ocho lotes unifamiliares; la apertura de una vía local de 12.00 metros para dar acceso a dichos lotes; así como la incorporación de 01-un área municipal; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **MONTEALBAN RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **32,111.15 metros cuadrados**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	32,111.15	metros cuadrados
Área Vial:	10,791.01	metros cuadrados
Área Urbanizable:	21,320.14	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	3,196.91	metros cuadrados
Área Vendible Total:	16,683.65	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	15,224.27	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	1,459.38	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,128.47	metros cuadrados
Área de Planta Tratadora de Aguas Residuales:	311.11	metros cuadrados



N° Total de Lotes Habitacionales:	46
N° Total de Lotes Comerciales y de Servicios:	04
N° Total de lotes:	50

Predio colindante a la Avenida Del Acueducto, Distrito La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L.

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

TERCERO: Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos se otorgaron bajo la vigencia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, 2002-2020 en el indica que una porción del predio se ubica en una Zona Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual es permitido el uso habitacional unifamiliar; la porción restante del predio se ubica en una Zona Habitacional Multifamiliar (**HM**) y de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del citado Plan de Desarrollo Urbano, se indica como Permitido el uso Habitacional Unifamiliar y algunos usos Comerciales y de Servicios; así también se señala, en el mismo plano de Zonificación Secundaria y Usos del Suelo del citado Plan, la Avenida Acueducto, como Corredor Urbano de Mediano Impacto y de acuerdo con la referida Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, en los corredores urbanos de Mediano Impacto se permiten y condicionan diversos usos del suelo Habitacionales, Comerciales y de Servicios. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

En cuanto a la densidad se refiere, se señala que para esta zona, se determina una densidad en base a las pendientes promedio del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente promedio de hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente mayor del 15% y hasta el 30% la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente promedio mayor al 30% y hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; los predios con pendientes mayores al 45% no se consideran aptos para el uso urbano. Por lo que en los antecedentes de autorización obra plano con estudio de pendientes correspondientes al fraccionamiento en cuestión, de fecha Agosto de 2006-do mil seis, presentado por el propio promovente, firmado por el C. Edgar Omar Orozco, Representante Legal y realizado por el Ing. Daniel González Domínguez, con Cedula profesional N° 4161411 el cual arrojó que la superficie del predio de 32,111.154 metros cuadrados, con pendientes del 0 al 15% dio como resultado 48 viviendas máximas; el proyecto contempla 46 viviendas; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

CUARTO: Además el Desarrollador, por conducto de sus apoderados o representantes legales; deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 151 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los

Asentamientos Humanos y 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. Para los usos de suelo diferentes al habitacional se deberá ceder el 7% del área vendible. Con la Modificación al Proyecto Urbanístico se requiere un área municipal total de 2,690.27 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 15,224.27 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 2,588.12 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (46 viviendas; siendo un área municipal requerida de 1,012.00 metros cuadrados), más el 7% del área vendible comercial y servicios, (correspondiente a 1,459.38 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 102.15 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 3,196.91 metros cuadrados.

Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberá habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

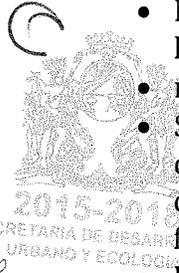
2. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/347/2018, con fecha del 02-dos de julio de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- a) 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.
- b) 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.
- c) El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

d) **DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/H 118/18, de fecha 14-catorce de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría otorgó opinión técnica hidrológica FACTIBLE, en base en la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico, así como en el acuerdo y plano correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico, Ejecutivo y Autorización de Ventas (Expediente No. MEYV-055/2010) y al Estudio Hidrológico - Hidráulico presentado, se tienen lo siguientes lineamientos:

Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Mario Javier Badillo Ramos (Cédula No. 8681245) con fecha de agosto del 2018, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas.
- 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.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo, 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.
- Cabe mencionar que deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración.
- 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.
- 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.



J.

- 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.

- e) **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** 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 urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:
 - 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 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.

f) **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo al oficio N° 1981/18-DIEC-SEDUE, de fecha 03-tres de julio de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología; establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

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

QUINTO: 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.

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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: 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, 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, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aidé Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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

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

VCG
VCG/gsp/lazc/SCS/bash



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Cesar Alberto Guzman Mendez siendo las 13:00 horas del día 18 del mes de 10 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Dr. Liliana D. Tapia Corda NOMBRE Cesar Alberto Guzman Mendez
FIRMA  FIRMA 