



Nº de Oficio: 7506/SEDUE/2018

Expediente: F-010/2018

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico.**

## INSTRUCTIVO

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

Calle Loma de los Pinos, Número 5695, Col. La Estanzuela.

Monterrey, N.L.

Presente. -

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

**En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 06-seis de julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----**

**VISTO:** El Expediente administrativo número **F-010/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 20-veinte de abril del 2018-dos mil dieciocho, presentada por los C. C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre este último, por sus propios derechos y en representación de **PICO INFRAESTRUCTURA URBANA, S.A. DE C.V.**, este como "Contratista", en virtud del Contrato de Urbanización Incluyendo Tramites y Proyectos 2016/001, que fuera ratificado en fecha 25-veinticinco de mayo del 2017-diecisiete, ante el Licenciado Ernesto Pérez Charles, Titular de la Notaría Pública Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 93,426/2017; el cual fue celebrado con los C.C. Lic. Ana Elida Canales Fernández y el Ing. Félix Leonel Pico Aguirre, estos últimos en su carácter de propietarios, cuya personalidad se acredita mediante Escritura Pública Número 492-cuatrocientos noventa y dos, de fecha 02-dos de septiembre de 1996-mil novecientos noventa y seis, ante la Fe del Licenciado Baudelio Castillo Flores, Titular de la Notaría Publica Número 112-ciento doce, con ejercicio en este Municipio, inscrita bajo el número 5110, Volumen 203-103, de fecha 05-cinco de septiembre de 1996-mil novecientos noventa y seis; mediante el cual solicitan la autorización para la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, consistente en incorporar un área municipal identificada como Área Municipal 02 donde incluye una caseta de vigilancia, por lo mismo la sección vial de la calle de acceso se vio modificada en el plano por el camellón central y por ende se ajusta el cuadro de áreas en general, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el



número de expediente catastral **51-006-684**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 13,738-trece mil setecientos treinta y ocho, de fecha 12-doce de enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la Fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 5405, Volumen: 267, libro 217, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de mayo del 2007-dos mil siete; Así mismo Presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo Numero 78,361/2014-setenta y ocho mil trescientos sesenta y uno diagonal dos mil catorce, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 7264, Volumen: 111, Libro: 146 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 11-once de diciembre del 2014; predio colindante a la calle Lomas de los Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

**CONSIDERANDO**

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el expediente administrativo Número **F-008/2015**, bajo el oficio número 1253/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de febrero del 2015-dos mil quince, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **TESSALIA**, relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de **11,335.16 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-684**. Así como, mediante resolución contenida en el expediente administrativo número **F-041/2015**, bajo el oficio número 1803/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 20-veinte de agosto del 2015-dos mil quince, indico los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TESSALIA**; relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo número **F-101-2015**, bajo el oficio número 1755/SEDUE/2016, de fecha 01-uno de junio del 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **THESSALIA**; relativo a la superficie a desarrollar de **11,335.160 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total:</b>	<b>11,335.16</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	4,091.252	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,243.908	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios:	173.578	metros cuadrados

Área Municipal:	1,034.861	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	6,035.469	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,035.469	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacional:	36	
<b>Número Total de Lotes:</b>	<b>36</b>	

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

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutive contenido bajo el número de oficio 5499/SEDUE/2017, de fecha 03-tres de julio del 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo Número **F-079/2016**, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará THESSALIA, relativo a la superficie solicitada de 11,335.16 metros cuadrados, identificado con el Expediente Catastral Número 51-006-684; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

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

Y en cumplimiento del artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el Número 1204, Volumen: 141, Libro: 49, Sección: RES. Y CONV. DIVERSOS, Unidad: Monterrey, de fecha 27-veintisiete de marzo del 2018-dos mil dieciocho.

IV. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente, de fecha 20-veinte de abril del 2018-dos mil dieciocho, manifestando: "...Por medio de la presente solicitamos la **MODIFICACION**

al **PROYECTO URBANISTICO del FRACC. THESSALIA**, cuyo número de oficio de autorización es: **5499/SEDUE/2017 Y CON EXPEDIENTE No.F079/2016**, esto en virtud de que estamos agregando una **CASETA (MODIFICACIONDO CON ESTO EL CUADRO DE AREAS, RESTANDO UNA AREA VIAL Y AGREGANDO UN AREA MUNICIPAL); ADEMAS DE QUE POR LO MISMO LA SECCION VIAL DE LA CALLE DE ACCESO SE VIO MODIFICADA EN EL PLANO POR EL CAMELLON CENTRAL en el acceso al fraccionamiento por la Ave. Loma de los pinos, la cual no se había contemplado inicialmente...**"

V. Que en fecha 05-cinco de julio del 2018-dos mil dieciocho, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a los Preliminares: trazo, nivelaciones y desmonte ya se realizaron, Terracerías en Vialidades: Las calles tienen avance hasta nivel de base, falta área de acceso, Drenaje Sanitario: se encuentra terminado, con sus respectivas alcantarillas y tomas domiciliarias, Drenaje Pluvial: no se aprecia alcantarillado y/o DDPP, Agua potable: se encuentra terminado la red y tomas domiciliarias, Red de Gas Natural: se encuentra instalada la red y tomas domiciliarias, Pavimentaciones se encuentran las vialidades interiores con base falta la carpeta asfáltica, falta habilitar el acceso, Guarniciones: las guarniciones se encuentran terminadas pero una sección se encuentra en reparación, Red Eléctrica: se encuentran terminada la red, registros y transformadores instalados, falta cableado, Alumbrado Público: solamente están habilitadas las bases y registros, aún no hay luminarias Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Aun no están habilitados, únicamente cuentan con la red de sistema de riego, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se cuentan con nomenclaturas, ni señalamientos ni mobiliario, Red de Telefonía y Televisión por cable: se encuentra terminada la red, Uso de Suelo del Área Colindante: uso colindante al oeste bodega, al noreste con cementerio al sur empresa de transporte, Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): aún no se inician los trabajos, Colindancias del Predio: al noreste con jardines del descanso, al oeste con bodega al sur con empresa de transportes, Sección de Vialidades colindantes al predio: loma de los pinos 8.00 m, Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay escurrimientos ni arroyos, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): ya se realizó desmonte de terreno, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no cuenta con banquetas, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: ya cuenta con la infraestructura.

VI. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominara THESSALIA; relativo a la superficie solicitada de 11,335.16 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguientes;

<b>Área Total:</b>	<b>11,335.16</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	4,071.950	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,257.434	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Drenaje Pluvial y Drenaje Sanitario:	173.578	metros cuadrados
Área de Transformadores de C.F.E	5.776	metros cuadrados



GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Área Municipal:	1,048.387	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	6,035.469	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	36	
<b>Número Total de Lotes:</b>	<b>36</b>	

VII. Que a la Solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "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."

VIII. Que para el presente caso de Modificación de Proyecto Urbanístico es aplicable lo dispuesto por el Artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece los requisitos que se deben cumplir para la presente etapa, que establece lo siguiente:

*"...Artículo 149. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:*

- I. *Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico*
- II. *Escrito de justificación firmando por propietario y/o apoderado (original)*
- III. *Título que acredita la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
- IV. *Documento que acredite la personalidad jurídica:*
- V. *Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
- VI. *Poder Legal (copia)*
- VII. *Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)*
- VIII. *Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)*
- IX. *Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)*
- X. *Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)*
- XI. *Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), 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, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).*
- XII. *Plano de Rasantes autorizado (copia)*
- XIII. *Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero al 45-cuarenta y cinco*



*por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)*

XIV. *Pago de los derechos correspondientes al trámite...*"; 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° 3010000052225, expedido en fecha 04-cuatro de julio del 2018-dos mil dieciocho, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$6,601.14 (SEIS MIL SEISCIENTOS UNO 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 Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- XI. 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.



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5, fracciones I, XXXII y LX, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), 147, 158 fracciones VI y VII, 159 fracciones I a XIII, 191 fracción II, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracción I al XI, 206 fracciones I a VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I a VIII, 250, 255, 271 fracción III incisos a), b), c), 276 fracción I, y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142 y 149 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 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, 96 fracción II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-684** quedando con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Total:</b>	<b>11,335.16</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	4,071.950	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,257.434	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Drenaje Pluvial y Drenaje Sanitario:	173.578	metros cuadrados
Área de Transformadores de C.F.E	5.776	metros cuadrados
Área Municipal:	1,048.387	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	6,035.469	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	36	
<b>Número Total de Lotes:</b>	<b>36</b>	

Predio colindante a la calle Lomas de Los Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en 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:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes aplicadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, el cual indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), este uso permite la construcción de vivienda unifamiliar. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

En cuanto a la densidad se refiere, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco" y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que para esta zona, se señaló una densidad tipo D-5, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea; siendo la superficie neta a desarrollar de 1.133516 hectáreas, lo que permite un máximo de 47.604 viviendas, el proyecto presenta

36 viviendas lo que presenta 31.759 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

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

1.- **ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, mismas que cumplen con las características señaladas en el 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-quinze 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 aceptaran 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 la ley".*

**En el presente caso se requiere un área municipal de 1,026.0297 metros cuadrados,** correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 6,035.469 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 1,026.0297 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (36 unidades de vivienda, siendo un área municipal requerida de 792.00 metros cuadrados), **y cede una superficie total de 1,048.387 metros cuadrados.** Dichas áreas se encuentran ubicadas en dos 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 V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

2.- **VIALIDAD:** 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 respetar

lo señalado en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/246/2018**, de fecha 08-ocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- 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.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieren para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona. Entre las cuales se encuentran la repavimentación de la calle Loma de los Pinos.
- Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

**QUINTO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros y se dictó estabilidad del suelo, subsuelo dictó conforme 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.

**SEXTO:** 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.

**SEPTIMO:** 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 272 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 aplicaran las sanciones que establece el artículo 333 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

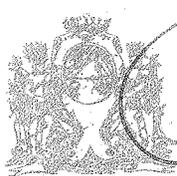
**NOVENO:** De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia 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 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".

**DECIMO:** 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 tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas.**



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

**UNDECIMO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, 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**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*Bugui*

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

VCG/samj/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Inj. Diego Pico Canales siendo las 9:03 horas del día 09 del mes de 08 del año 20 18.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda

NOMBRE Diego Alejandro Pico Canales

FIRMA

FIRMA

