



No. de Oficio: 13565/SEDUE/2020

Expediente: F-002/2020

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y  
Urbanizar el Suelo

**INSTRUCTIVO**

**AL C. ING. DAVID PROBERT CANSECO,**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL**  
**DENOMINADA PC CAD, S.A. DE C.V.**  
Calle Juárez Número 1102, Col. Centro,  
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:

**Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte. - - - - -**  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-002/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 12-doce de febrero de 2020-dos mil veinte, presentado por el C. Ing. David Probert Canseco, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V.; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VISTA SIERRA**; relativo a la superficie solicitada de **4,643.16 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-099** colindante a camino vecinal, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, 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, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I y LXXVIII, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168, 169 fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257, fracción I y II, 258 fracción I, 260, 261, 262 fracciones I a VI, 286 fracción I inciso a) y b) y 291 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública Número 14,545-catorce mil quinientos cuarenta y cinco, de fecha 01-primer de marzo del 2006-dos mil seis, ante el Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, que contiene poder general para Actos de Dominio; en tanto la



**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



**propiedad** se acredita mediante Escritura Pública Número 17,243-dieciséis mil doscientos cuarenta y tres, de fecha 10-diez de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 456, volumen 306, Libro 19, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 17-dieciséis de enero del 2020-dos mil veinte.

- III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-099** con superficie de **4,643.16 metros cuadrados**, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos el uso Habitacional Unifamiliar solicitado, se estima permitido.

En cuanto a la Densidad, es de señalar que 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, dispone que la densidad señalada para esta zona aplica la Densidad 5 (**D5**), en el cual se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea.

- IV. La Dirección de Patrimonio mediante Oficio No. DP/092/2020, de fecha 10-diez de febrero del 2020-dos mil veinte, informa lo siguiente:

*"...Por lo que de acuerdo a la documentación señalada, la visita de inspección y verificación y conforme al Artículo 167 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente, que expresa lo siguiente: "El espacio que integra la vía pública está limitada por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma", además del Artículo 170 fracción III de la misma ley, "Deberá respetarse las especificaciones y características de las vías en toda su longitud", se considera que la citada calle identificada como "**Camino Vecinal**", o calle "**Vista Sierra**", con forme a los antecedentes que obran en el expediente, constituye un bien de dominio público..."*

- V. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 14-catorce de febrero del 2020-dos mil veinte, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: Observaciones: se realizó la visita al predio indicado, a fin de verificar el avance de las obras, Preliminares: en cuanto a trazo, nivelación y desmonte aún no se han iniciado los trabajos, Terracerías en Vialidades: aún no se han iniciado los trabajos, Drenaje Sanitario: aún no se han iniciado los trabajos, Drenaje Pluvial: aún no se han iniciado los trabajos, Agua potable: aún no se han iniciado los trabajos, Red de Gas Natural: aún no se han iniciado los trabajos, Pavimentaciones: aún no se han iniciado los trabajos, Guarniciones: aún no se han iniciado los trabajos, Red Eléctrica: aún no se han iniciado los trabajos, Alumbrado Público: aún no se han iniciado los trabajos, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se han iniciado los trabajos, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se han iniciado los trabajos, Red de Telefonía y Televisión por cable: aún no se han iniciado los trabajos, Uso de Suelo del Área Colindante: hacia el norte Fraccionamiento Paseo Del Vergel, al sur panteón, al oriente Privada Del Vergel, Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): aún no hay ocupación, Colindancias del Predio: hacia el norte Fraccionamiento Paseo Del Vergel, al sur panteón, al oriente Privada Del Vergel, Sección de



Vialidades colindantes al predio: Camino a las águilas 6.00m, Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se aprecian por la maleza y no haber tenido acceso, Vegetación: se aprecia abundante maleza seca, 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.

- VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000061419**, de fecha 24-veinticuatro del mes de marzo del 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$14,291.76 (CATORCE MIL DOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- VII. En base a lo anterior y además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que, sobre zonificación, vialidad, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, del predio en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Se informa al C. **DAVID PROBERT CANSECO**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V.; que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA VISTA**; relativo a la superficie solicitada de **4,643.16 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-099**, colindante a la calle Vista Sierra, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey; toda vez que existe congruencia del uso de suelo solicitado con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y respecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020.

**SEGUNDO: CONGRUENCIA DE LOS USOS DEL SUELO SOLICITADOS POR EL INTERESADO, CON LO SEÑALADO EN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES:**

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-099** con superficie de **4,643.16 metros cuadrados**, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos el uso Habitacional Unifamiliar, solicitado es permitido.
- Densidad: es de señalar que 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

3/6



**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**

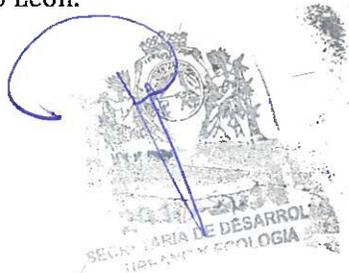


de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona aplica la Densidad 5 (D5), en el cual se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea.

**TERCERO:** El interesado podrá solicitar le sean señalados los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para elaborar el proyecto urbanístico, de conformidad con lo establecido en el en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257 fracción IV, y 265 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, entre los cuales se señalarán la superficie máxima del suelo factible de urbanizar; los alineamientos viales y derechos de vía; los derechos de vía de infraestructura; la superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo; los usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, **incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales; las superficies y dimensiones mínimas de lotes por usos;** los criterios de arborización de áreas públicas; características de las edificaciones a realizar; las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas fallas geológicas.

**CUARTO:** De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.*

**QUINTO:** De acuerdo al artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



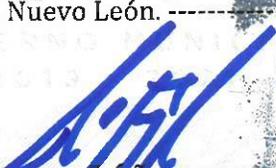


**SEXTO:** Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 357 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

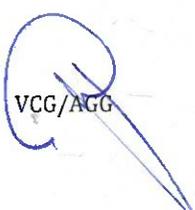
**SÉPTIMO:** Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal 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 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** 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 286 fracción I inciso a) y b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I inciso b), II incisos b), f), g), h), n); III incisos c) de la citada Ley, esto conforme lo dispone los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificador adscrito a esta Secretaría, 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. ROQUE YÁNEZ RAMOS

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

  
VCG/AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Tsq. David Robert Canoso siendo las 10:40 horas del día 1<sup>er</sup> del mes de Abri del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Mathe Montañez  
[Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

DAVID ROBERT  
[Firma]

FIRMA

FIRMA