



No. de Oficio: 14902/SEDUE/2020  
Expediente: F-028/2020

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

## INSTRUCTIVO

**A LA C. ADRIA REBECA VILLARREAL GUERECA**  
Calle Suan E. Lopez No. 2818, Col. Cumbres 4º Sector,  
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 05-cinco días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte. -----  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número F-028/2020, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de septiembre de 2020-dos mil veinte, presentado por la C. Adria Rebeca Villareal Guereca, en su carácter de Propietario; 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; relativo a la superficie solicitada de **5,289.48 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218**; colindante a Camino Las Águilas, al sur del fraccionamiento Residencial y Club de Golf la Herradura 3era Etapa, Distrito Urbano El Uro, 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, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso b) y c) numeral 5, 169 fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 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 II, 258 fracción I, 260, 261, 262 fracción I a VI, 291 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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; 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. La **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública Número 2,117-dos mil ciento diecisiete, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante fe del Lic. Homero Antonio Cantú Ochoa, Titular de la Notaría Pública Número 71-setenta y uno, con ejercicio en el Municipio de San Nicolás de los Garza, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número



7759, volumen 220, Libro 195, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de noviembre de 1990- mil novecientos noventa.

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-218** con superficie de **5,289.48 metros cuadrados**, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU) 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 de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

IV. Que mediante Oficio No. DP/713/2020, de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Patrimonio, mediante el cual 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 "Vialidad", "Calle de Acceso" o "Camino Vecinal", 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 02-dos de octubre 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 de inspección a fin de constar la situación actual del predio, Preliminares: aún no se realizan los trabajos de desmonte o movimientos de tierra, el predio aun cuenta con su vegetación nativa, Terracerías en Vialidades: aún no se inicia con esta etapa, Drenaje Sanitario: aún no se inicia con esta etapa, Drenaje Pluvial: aún no se inicia con esta etapa, Agua potable: aún no se inicia con esta etapa, Red de Gas Natural: aún no se inicia con esta etapa, Pavimentaciones: aún no se inicia con esta etapa, Guarniciones: aún no se inicia con esta etapa, Red Eléctrica: aún no se inicia con esta etapa, Alumbrado Público: aún no se inicia con esta etapa, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se inicia con esta etapa, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se inicia con esta etapa, Red de Telefonía y Televisión por cable: aún no se inicia con esta etapa, Uso de Suelo del Área Colindante: al nte con Campo de Golf (de colonia privada) as sur este con baldío y al sur-oeste con finca, Ocupación de los Lotes Existentes: al nte. Campo de Golf (de colonia privada), al sur-este con camino a las águilas y al sur-oeste con propiedad privada, Sección de Vialidades colindantes al predio: el camino a Las Águilas no está delimitado, Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no



se aprecia cuencas que crucen el predio, Vegetación (en caso de que el predio de encuentre en breña): existe vegetación nativa en el predio, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no se habilitan, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aún no se inicia con la habilitación de estos servicios.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3470000052134, de fecha 02-dos del mes de octubre del 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$11,433.41 (ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 41/100 M.N.) es menester señalar que en el caso que nos ocupa, respecto de la cantidad a pagar de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.); se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año; 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. **ADRIA REBECA VILLAREAL GUERCA**, en su carácter de Propietaria.; que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de **5,289.48 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-218**; al sur de fraccionamiento Residencial y Club de Golf la Herradura 3era Etapa y al poniente la Joya Privada Residencial, Distrito Urbano El Uro, 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 **51-015-218** con superficie de **5,289.48 metros cuadrados**, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) 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 de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano."

**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, 265 y 286 fracción I 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 los artículos 357 y 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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); III inciso c), de la citada Ley, esto conforme lo disponen 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 YAÑEZ 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 Lic. Blanca Iris Aguilar Esquivel siendo las 12:30 horas del día 09 del mes de Octubre del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Lic. Guadalupe Ramos

FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Blanca Iris Aguilar E.

FIRMA