



No. de Oficio: **17262/SEDUE/2021**

Expediente: **F-039/2021**

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo,
Lineamientos Generales de Diseño Urbano
y Proyecto Urbanístico**

INTRUCTIVO

**AL C. VICTOR RAFAEL AYALA VILLARREAL,
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA VILLA CASAS, S.A. DE C.V.**

C. Río Manzanares No. 308, Del Valle,
San Pedro Garza García, 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 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-039/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, presentado por el C. Víctor Rafael Ayala Villarreal, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **VILLA CASAS, S.A. DE C.V.**; respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SECTOR MAGNOLIA**; relativo a la superficie solicitada de **108,651.859 metros cuadrados**, la cual pertenece a la superficie de mayor extensión de **600,000.000 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-022**, ubicado sobre la calle Cerro de la Silla, al oriente de los fraccionamientos Hacienda Santa Anita y Santa Isabel, Distrito Urbano Los Cristales, 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, 6, 7, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I, inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción I y 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, II, III y IV 258 fracciones I, II y III, 260, 261, 262 fracciones I a VI, 263 fracciones I a V, 264 fracciones I al XI, 286 fracción I inciso a) y b), II inciso a), b), c), d), f), g), h) y i) y III incisos a), b) y c) 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

1/22



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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 11,543-once mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 14-catorce de junio de 2018-dos mil dieciocho, ante la Licenciada Olivia Rangel Garza, Titular de la Notaría Pública Número 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, que contiene poder general para Actos de Administración; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública Número 13,283-trece mil doscientos ochenta y tres, de fecha 14-catorce de octubre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Rangel Garza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 14-catoce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2435, volumen 309, Libro 98, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de marzo de 2021-dos mil veintiuno, Escritura Pública Número 13,284-trece mil doscientos ochenta y cuatro, de fecha 14-catorce de octubre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Rangel Garza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 14-catoce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2535, volumen 309, Libro 102, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de marzo de 2021-dos mil veintiuno, Escritura Pública Número 13,299-trece mil doscientos noventa y nueve, de fecha 29-veintinueve de octubre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Rangel Garza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 14-catoce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2400, volumen 309, Libro 96, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de marzo de 2021-dos mil veintiuno, Escritura Pública Número 13,354-trece mil trescientos cincuenta y cuatro, de fecha 25-veinticinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Rangel Garza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 14-catoce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2410, volumen 309, Libro 97, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de marzo de 2021-dos mil veintiuno, Escritura Pública Número 13,355-trece mil trescientos cincuenta y cinco, de fecha 25-veinticinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Rangel Garza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 14-catoce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2473, volumen 309, Libro 99, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 11-once de marzo de 2021-dos mil veintiuno.
- III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, la superficie de **108,651.859 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-022**, 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 el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente; firmados por el C. Víctor Ayala Villarreal, representante legal de la persona moral denominada **VILLA CASAS, S.A. DE C.V.** y como perito responsable, el C. Arq. Jesús Eduardo Lozano Sosa, con Cédula Profesional N° 1684538, de la cual anexa copia simple.
- V. Se satisfacen los requisitos indicados en los artículos 213 fracción XI y artículo 264 fracciones IX y X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dado que el promovente presento lo siguiente:

- Oficio N° **SADM-DG/SP-034620** de fecha 11-once de diciembre de 2020-dos mil veinte, mediante el cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua y drenaje sanitario para un predio tipo habitacional, con número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 135 unidades, con una superficie de 102,786.44 metros cuadrados, ubicado en el sur del fraccionamiento Santa Isabel, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Únicamente 7 hectáreas; y cota máxima de suministro 640.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

AGUA POTABLE:

- a. Suministro e instalación de 300 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12")
- b. Suministro e instalación de 350 metros de tubería en diámetro de 0.25 m (10")

DRENAJE SANITARIO:

- a. Construcción de caja desarenadora
- b. Participar en forma proporcional con las obras del Colector La Chueca.
- c. Condicionado a la incorporación del Colector La Chueca.

DRENAJE PLUVIAL:

- a. Se deberá realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales, comerciales y/o industriales y exponerlo ante esta Institución para su revisión.

REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

OBSERVACIONES:

- a. La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio.



- b. Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución.
 - c. Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento.
 - d. Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas preferentemente en calles ó avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados deberá constituirse una servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tenencia de la Tierra y para el caso de infraestructuras superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales.
 - e. Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario.
 - f. No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.
 - g. Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder de 18%.
 - h. En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio, el solicitante deberá de respetar el derecho de paso de las mismas con los anchos que S.A.D.M. tiene especificado según el diámetro.
- Oficio N° **SADM-ING-1467-21**, de fecha 21-veintiuno de julio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ingeniería de Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey, mediante el cual autoriza la factibilidad pluvial de un predio en el que se pretende construir un desarrollo de tipo **habitacional**, con una cantidad de lotes y/o vivienda preestablecidas de **135** unidades con una superficie de 102,786.44 metros cuadrados, ubicado al sur del Fraccionamiento Santa Isabel en la Comunidad Los Cristales en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Se autoriza a factibilidad de pluvial de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitidos por BASA, Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas, Cédula Profesional 2155850, con las siguientes consideraciones:

- ❖ El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.
- En plano S12-PLUVIAL-01, se contempla la ejecución de 356m de pluvial para tres ductos de 1.52m. (60") de diámetro, con sus obras de captación de cuenca externa 01, descargas aguas abajo, para un caudal de 17 m³/segundo. Incluye presa filtrante de 23 m. (rompedora de pico) y 3 m. de altura.



- En plano SI-PLUVIAL-02 se contempla la construcción de 120 m. de canal de mampostería de dimensiones interiores de 1.00x0.75 m. incluyendo la intercesión aun ducto de 1.01 m. (40") de diámetro, para un caudal de 1.30 m. para la captación, conducción y descarga de la cuenca externa 02.
 - En el plano S12-HIDRO-01 se tiene un resumen de los datos hidrológicos e hidráulicos de cuencas internas del desarrollo urbano y alinear a plano de inciso a).
- Oficio N° **DIE-498/2021**, de fecha 13-trece de julio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente; dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **Magnolia**, ubicado en Cerro de la Silla s/n en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se destinará para fraccionamiento habitacional; en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.
- VI.** Que el promovente presentó la Factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por Instituto de Movilidad y Accesibilidad, contenida bajo el Oficio N° **IMA-DG-6977/2021**, de fecha 30-treinta de junio de 2021-dos mil veintiuno, en relación a la solicitud de factibilidad de Servicio de Transporte Publico, con respecto al terreno identificado con el número de expediente catastral 52-007-022, ubicado en la Comunidad Los Cristales en el Municipio de Monterrey, denominado desarrollo Habitacional "Bosques", dentro del cual se encuentran proyectados 133 lotes de vivienda unifamiliar; en el que se indica lo siguiente: *"Me permito infórmale, que de acuerdo al Dictamen emitido por el Comité Técnico, conforme al Artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León, mismo que se anexa a este escrito, se determina que ES POSITIVO la factibilidad de Servicio de Transporte Publico para el desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "Bosques".*
- VII.** Que el promovente presenta ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° **1135/SPMARN-IA/21**, de fecha 28-veintiocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, consistente en la urbanización de un fraccionamiento Habitacional correspondiente a una superficie de 99,664.88 metros cuadrados.
- VIII.** Que el promovente presento los siguientes estudios:
- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha 19-diecinueve de febrero de 2021-dos mil veintiuno, elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con Cedula Profesional N° 1828954, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 20-veinte de mayo de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo que sigue: *"...hago constar que soy el asesor de hidrología urbana, propuesta de solución hidráulica y a su vez el responsable por haber efectuado el modelo numérico al Proyecto: ESTUDIO HIDROLOGICO E HIDRAULICO PARA DESARROLLO HABITACIONAL DENOMINADO : SECTOR MAGNOLIA... Por lo que se considera factible su construcción al no existir riesgo de inundación en dicho inmueble, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..."*

- Estudio de Movilidad de fecha marzo de 2021, elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con Cedula Profesional N° 2155850,, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 21-veintiuno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, la cual manifiesta lo que sigue: *"...hago constar que soy el asesor desarrollo del presente Estudio de Movilidad del Proyecto **FRACCIONAMIENTO SECTOR MAGNOLIA**... con el fin de detallar los lineamientos acciones, actividades y procedimientos de evaluación y mitigación en la implementación de este. Logrando correlacionar propuestas, conocimiento, experiencias para el cuidado de las vialidades en buena comunión con el desarrollo urbano..."*
- Estudio de Riesgos Geológicos elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con Cedula Profesional N° 1828954,, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 20-veinte de mayo de 2021-dos mil veintiuno, la cual manifiesta lo que sigue: *"...El suscrito....Ing. Roberto Bañuelos Redas, responsable de la elaboración del Estudio Geológico, para el proyecto denominado **"ESTUDIO DE RIESGO GEOLOGICO PAPRA DESARROLLO HABITACIONAL DENOMINADO "FRACCIONAMIENTO: SECTOR MAGNOLIA"**... Concluyo que se considera factible su construcción al **NO EXISTIR RIESG GEOLOGICO** en dicho inmueble, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..."*
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha diciembre 2020-dos mil veinte, siendo el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental el Dra. Rubén Marcos Gonzalez Iglesias, Cedula Profesional N° 3125437 y Registro SPMARN/PSA/IAR/047/2019.

- IX. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 18-dieciocho de agosto de 2021-dos mil veintiuno, 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: aun no comienzan con los trabajos preliminares, Terracerías en Vialidades: aun no cuentan con terracerías en vialidades, Drenaje Sanitario: no cuentan con el servicio, Drenaje Pluvial: aun no cuentan con el servicio, Agua potable: no cuentan con el servicio de agua potable, Red de Gas Natural: no cuentan con la red, Pavimentaciones: no cuentan con pavimento, Guarniciones: aun no cuentan con guarniciones, Red Eléctrica: no cuentan con la red eléctrica Alumbrado Público: aun no cuentan con el servicio, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se habilitan, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aun no cuentan con nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario, Red de Telefonía y Televisión por cable: no cuenta con la red, Uso de Suelo del Área Colindante: casa de campo y quintas, Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): sin construcciones en el predio, Colindancias del Predio: al norte, noroeste y oeste con Frac. Santa Isabel, al sur con Propiedad privada al este con propiedad privada, Sección de Vialidades colindantes al predio: al sur con la calle cerro de la silla, Esguimientos Naturales y/o Arroyos: se observa un esguimiento natural que atraviesa el predio de este a oeste, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): la vegetación es nativa de la región en su mayoría arbustiva, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no se habilitan, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aun no cuentan con la infraestructura y de servicios básicos.
- X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3460000067750, de fecha 15-quinze de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$23,587.98 (VEINTITRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 98/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$29,484.98 (VEINTINUEVE MIL**





CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 98/100 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 mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracciones V incisos a) y b), por los siguientes conceptos:

- Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano por la cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.).
- Proyecto Urbanístico por la cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.).

XI. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, 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, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita la autorización del Proyecto Urbanístico, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SECTOR MAGNOLIA**; relativo a la superficie a desarrollar de **108,651.859 metros cuadrados**, la cual pertenece a la superficie de mayor extensión de **600,000.000 metros cuadrados**; del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-022**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total Ex. Cat. (52-007-022):	600,000.000	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Mayor 45%):	491,348.141	metros cuadrados
Área Solicitada:	108,651.859	metros cuadrados
Área Vial:	23,319.140	metros cuadrados
Área Urbanizable:	85,332.719	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	170.668	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y S.A.D.M.:	326.730	metros cuadrados
Área Municipal:	39,616.734	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	45,218.587	metros cuadrados
Numero de Lotes:	132	

XII. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al



Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **VILLA CASAS, 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 **SECTOR MAGNOLIA**; relativo a la superficie solicitada de **108,651.859 metros cuadrados**, la cual pertenece a la superficie de mayor extensión de **600,000.000 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-022**, ubicado sobre la calle Cerro de la Silla, al oriente de los fraccionamientos Hacienda Santa Anita y Santa Isabel, Distrito Urbano Los Cristales, 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, de la misma manera con la Densidad Bruta permitida como lo menciona el artículo 286 fracción I inciso b, del cual se hace mención en el numeral 5 dentro del concepto de densidad; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo**, los cuales se respetan y cumplen en el Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257 fracción IV, 265 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominara **SECTOR MAGNOLIA**; relativo a la superficie de **108,651.859 metros cuadrados**, la cual pertenece a la superficie de mayor extensión de **600,000.000 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-022**, ubicado sobre la calle Cerro de la Silla, al oriente de los fraccionamientos Hacienda Santa Anita y Santa Isabel, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total Ex. Cat. (52-007-022):	600,000.000	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Mayor 45%):	491,348.141	metros cuadrados
Área Solicitada:	108,651.859	metros cuadrados
Área Vial:	23,319.140	metros cuadrados
Área Urbanizable:	85,332.719	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	170.668	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y S.A.D.M.:	326.730	metros cuadrados
Área Municipal:	39,616.734	metros cuadrados
Área Venable Habitacional:	45,218.587	metros cuadrados
Numero de Lotes:	132	



TERCERO: Que el proyecto Urbanístico que al efecto se autoriza cumple con los Lineamientos Generales de Diseño Urbano que a continuación se indican:

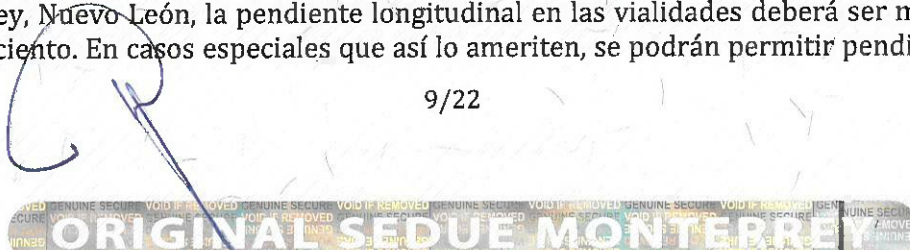
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 206 fracción I, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie solicitada será de **108,651.859 metros cuadrados**, la cual pertenece a la superficie de mayor extensión de 600,000.000 metros cuadrados; del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-022**.

2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/306/2021**, de fecha 27-veintisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

**ETAPA: FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES
DE DISEÑO URBANO**

- De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la calle Cerro de la Silla, deberá respetar un ancho mínimo de 13.00 metros, de parámetro a parámetro.
 - Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se indica.
- Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
- Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
- Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley.
- De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
- De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-



veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.

En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones, de la cual se anexa copia al presente dictamen.
8. 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.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
 2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
 3. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
 4. El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, 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.
3. **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).
4. **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:** Se requiere un área municipal de 7,687.160 metros cuadrados como lo establece el artículo 210 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 45,218.587 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (132 viviendas, siendo un área municipal requerida de 2,904.00 metros cuadrados), y cede una superficie total de 7,773.483 metros cuadrados. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 211 fracciones I al VI y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 210 fracción I y 215 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado. Cabe señalar que el área municipal identificada con el número 5 con superficie de 31,843.251 metros cuadrados será zona de preservación de vegetación nativa conservando su estado natural, por lo tanto, no se contabilizará como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores.



5. USOS DE SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio identificado con el número de expediente catastral 52-007-022, con una superficie total solicitada de **108,651.859 metros cuadrados**, la cual pertenece a la superficie de mayor extensión de 600,000.000 metros cuadrados, 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 Estacionamientos, el Uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido.
- **DENSIDAD:** En cuando 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 del 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; por lo que la persona moral denominada VILLA CASAS, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el C. Víctor Ayala Villareal, presenta en esta Secretaría, plano de análisis de pendientes de fecha julio 2021-dos mil veintiuno, firmado por el perito responsable el Arq. Jesús Eduardo Lozano Sosa, con Cédula Profesional N° 1684538; el cual arroja que la superficie del predio de 72,890.00 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 109.335 viviendas; la superficie del predio de 22,120.00 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultan 17.696 viviendas; la superficie del predio de 13,630.00 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultan 5.452 viviendas; lo que resulta 132 viviendas, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTE POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

11/22



De conformidad con el oficio No. 2638/21-DIEC-SEDUE de fecha 27-veitnisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

En tanto no se apruebe el *Proyecto Urbanístico y de Rasantes* queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto, deberán cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Cumplir con lo dispuesto en los artículos 213 fracción X y 215 Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques y 01-un árbol por cada 07-siete metros de camellón que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
 - c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
 - d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - e) Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
 - f) La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible, y lo mismo aplicara para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, los cuales deberán ya estar plantados al momento de su entrega, en la acera frontal; que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
 - g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:





De conformidad con lo dispuesto por los artículos 254 y 255 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
 - II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
 - III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
 - IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
 - V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.
- 9. DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N^o DPTDU/H 136/21, de fecha 27-veintisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno, se otorga una resolución factible, e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área de hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con base al levantamiento topográfico del lugar, configuración de las curvas de nivel, Plano de Proyecto Urbanístico y Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con número



de cédula profesional N° 1828954 de fecha mayo de 2021-dos mil veintiuno; proporcionado por el propio promovente, le informo lo siguiente:

- Deberá seguir los lineamientos marcados por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** conforme a la factibilidad de Drenaje Pluvial y que están definidas en el oficio N° **SADM-ING-1467-21** que menciona lo siguiente:

“Se autoriza la factibilidad pluvial de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, “Estudio Hidrológico e Hidráulico”, emitidos por BSA, Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., Ing, Roberto Bañuelos Ruedas, Cédula Profesional 2155850 con las siguientes consideraciones:

El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.

- En plano S12-PLUVIAL-01, se contempla la ejecución de 356m de pluvial para tres ductos de 1.52m. (60”) de diámetro, con sus obras de captación de cuenca externa 01, descargas aguas abajo, para un caudal de 17 m³/segundo. Incluye presa filtrante de 23 m. (rompedora de pico) y 3 m. de altura.
- En plano SI-PLUVIAL-02 se contempla la construcción de 120 m. de canal de mampostería de dimensiones interiores de 1.00x0.75 m. incluyendo la intercesión aun ducto de 1.01 m. (40”) de diámetro, para un caudal de 1.30 m. para la captación, conducción y descarga de la cuenca externa 02.
- En el plano S12-HIDRO-01 se tiene un resumen de los datos hidrológicos e hidráulicos de cuencas internas del desarrollo urbano y alinear a plano de inciso a).
En su caso, efectuadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente bajo la premisa de que esta Institución Publica Descentralizada no tiene a su cargo la operación y conservación de este tipo de infraestructuras.”
- 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.
- 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. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.



- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- El desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- Deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales. Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción o fraccionamiento, deberá contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje publicas contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.
- Quedaran prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Para la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar 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.
- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento No se encuentra dentro de zonas de riesgo hidrológico, sin embargo, atraviesas por este un escurrimiento denominado como zona de guarda en corrientes menores; por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/G090/2021**, de fecha 29-veintinueve de junio de 2021-dos mil veintiuno; el cual otorga el presente dictamen Factible, en virtud de la revisión de los planos y el estudio presentado por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Riesgo Geológico firmado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con No. de Cédula Profesional: 1828954, la litología del predio está compuesta principalmente de paquetes de lutita arcillosa, estas varían en espesores que van desde los 5cm. hasta los 15cm. en algunas zonas. Estos paquetes tienen una dirección e inclinación preferencial de 155º con 7º de inclinación, que en relación con los cortes antropogénicos se pueden generar deslizamientos ya sea planares o por cuña. Se presentan pendientes de 3 a 30º por lo que el riesgo por derrumbes es medio, se recomienda realizar un estudio de estabilidad de taludes para su posterior mitigación. Se concluye que el sitio en estudio es seguro y no presenta riesgo de origen geológico.

Conclusiones

- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio presenta zonas de Riesgo Geológico Medio, por lo cual deberá seguir las recomendaciones hechas en el estudio presentado a revisión a esta Dirección de Proyectos Técnicos.
- Para la Etapa de proyecto de rasantes, se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo, en caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, se deberá presentar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes de las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano bajo el No. 2638/21-DIEC-SEDUE, de fecha 27-veintisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; 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; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 264 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de





mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación con los artículos 1, 68 Fracción I, 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

12. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la aprobación del Proyecto Urbanístico bajo el oficio No. 2647/21-DIEC-SEDUE de fecha 27-veintisiete de agosto de 2021-dos mil veintinueve, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. **En caso de ser aplicable, el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. **Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.**
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; 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; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*



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

13. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

14. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

15. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

16. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- A) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo





León y de conformidad con el Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- B) **Bomberos:** Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos 11 fracción XII y 267 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

19. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio y de la Dependencia Municipal correspondiente.

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



CUARTO: La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

QUINTO: De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección."

SEXTO: De acuerdo al artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

SÉPTIMO: 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.."

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, 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.**

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



en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia; así mismo para que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas.

DÉCIMO: 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 de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: 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.

DECIMOTERCERO: 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

DECIMOCUARTO: 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.

DECIMOQUINTO: 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.

DECIMOSEXTO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificador adscrito a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

Virginia

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Alfredo Vidal Cavazos Bernal siendo las 16:23 horas del día 17 del mes de Septiembre del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera
FIRMA *Alexis*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Alfredo Vidal Cavazos Bernal
FIRMA *[Signature]*