



## INSTRUCTIVO

### AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA VILLA CASAS, S.A. DE C.V.

Calle Rio Manzanares No. 308, Del Valle,  
San Pedro Garza Garcia, Nuevo León.  
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-004/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintiuno-----  
**V I S T O** : El Expediente administrativo número **F-004/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-  
once de marzo de 2022-dos mil veintidós, 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 del **Plano de Rasantes**  
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, del predio identificado con el  
número de expediente catastral **52-007-022**, ubicado frente a la calle Cerro de la Silla, al orjente de los  
fraccionamientos Hacienda Santa Anita y Santa Isabel, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el  
Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha once (11) de marzo de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del  
cual solicita la autorización respecto del **Plano de Rasantes** 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, 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, Nuevo León, solicitud que fue  
presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma  
que integró el expediente administrativo número **F-004/2022**.



609

**SEGUNDO.** - Que en fecha 17-diecisiete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolución contenida bajo el expediente administrativo N° **F-039/2021**, bajo el oficio N° 17262/SEDUE/2021, esta Secretaría informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **SECTOR MAGNOLIA**; relativo a la superficie solicitada de **108,651.859 metros cuadrados**, la cual pertenece a una 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 EXP. CAT. (52-007-022): | 600,000.000 | metros cuadrados |
| Área No Urbanizable:               | 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 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         |                  |

**TERCERO.** - El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada 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.**, esta última en carácter de propietaria.
2. Copia simple de la Escritura Pública N° 11,543-once mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 14-catorce de junio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Rangel Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública N° 14-catorce con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder para Actos de Administración, que otorga la persona moral denominada **VILLA CASAS, S.A. DE C.V.**, a favor del C. Víctor Rafael Ayala Villarreal.
3. Copia simple de la identificación oficial del C. Víctor Rafael Ayala Villarreal.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 21,077-veintiún mi setenta y siete, de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa, titular de la Notaría Pública número 71-setenta y uno con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la constitución de la sociedad mercantil denominada **VILLA CASAS, S. A. DE C. V.**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 136265\*1 en fecha 05-cinco de diciembre de 2012-dos mil doce.



5. Copia simple de la Escritura Pública N° 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 N° 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa mediante el cual la persona moral denominada Villa Casas, S. A. de C. V. adquirió una 1/3-tercera parte de terreno, de una (1/3) tercera parte- del 100%-cien por ciento del predio identificado con el número de expediente catastral 52-007-022, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2400, Volumen: 309, Libro: 96, Sección: Propiedad, de fecha 10-diez de marzo de 2021-dos mil veintiuno;
6. Copia simple de la Escritura Pública N° 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 N° 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa mediante el cual la persona moral denominada Villa Casas, S. A. de C. V. adquirió una 1/3-tercera parte de terreno, de una (1/3) tercera parte- del 100%-cien por ciento del predio identificado con el número de expediente catastral 52-007-022, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2435, Volumen: 309, Libro: 98, Sección: Propiedad, de fecha 10-diez de marzo de 2021-dos mil veintiuno;
7. Copia simple de la Escritura Pública N° 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 N° 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble con Reserva de Dominio, mediante el cual la persona moral denominada Villa Casas, S. A. de C. V. adquirió una 1/3-tercera parte de terreno, de una (1/3) tercera parte- del 100%-cien por ciento del predio identificado con el número de expediente catastral 52-007-022, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2535, Volumen: 309, Libro: 102, Sección: Propiedad, de fecha 12-doce de marzo de 2021-dos mil veintiuno;
8. Copia simple de la Escritura Pública N° 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 N° 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, mediante el cual la persona moral denominada Villa Casas, S. A. de C. V. adquirió una 1/3-tercera parte del 100%-cien por ciento del predio identificado con el número de expediente catastral 52-007-022, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2410, Volumen: 309, Libro: 97, Sección: Propiedad, de fecha 10-diez de marzo de 2021-dos mil veintiuno y
9. Copia simple de la Escritura Pública N° 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 N° 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, mediante el cual la persona moral



denominada Villa Casas, S. A. de C. V. adquirió una 1/3-tercera parte del 100%-cien por ciento del predio identificado con el número de expediente catastral 52-007-022, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2473, Volumen: 309, Libro: 99, Sección: Propiedad, de fecha 11-once de marzo de 2021-dos mil veintiuno.

10. Acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico (copia), el cual se describe en el apartado de Antecedentes de la presente resolución.
11. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro.
12. Copia simple del oficio 139.04.1.-529(21) de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de impacto ambiental y por excepción el cambio de uso de suelo forestal en una superficie de 7.92 ha, para el desarrollo del proyecto denominado Valle de las Misiones, con pretendida ubicación en el municipio de Monterrey, Nuevo León, promovido por Villa Casas, S. A. de C. V., en su carácter de promovente.
13. Plano de proyecto de rasantes a escala, que contiene: curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono(s), proyecto geométrico de la vialidad, secciones de tipos de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles, pendientes, proyecto de cortes, proyecto de terraplenes, estabilización de taludes, muros de contención y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.
14. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VIII del apartado de Considerandos del presente resolutivo

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

### CONSIDERANDO

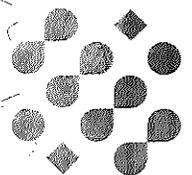
I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, 6, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracción VII, 170 fracciones I al XIII, 202 fracción I, 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, 257 fracción V, 258 fracción IV, 266 fracción I, II y



III, transitorios primero, segundo, tercero y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII y L, 101, fracciones I y XII, y 102, fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. De conformidad con la autorización descrita en el Resultado Segundo de la presente resolución, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

- 1. ZONIFICACION:** 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 el cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, el Uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido.
- 2. DENSIDAD:** 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; por lo que dentro del trámite del expediente administrativo F-039/2021, en el cual se autorizó el proyecto urbanístico, la persona moral denominada VILLAS CASAS, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el C. Víctor Rafael Ayala Villareal, presentó en esta Secretaría, plano de análisis de pendientes de fecha julio 2021-dos mil veintiuno, formado por el perito responsable el Arq. con Cedula Profesional N° : 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 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 máximas permitidas, por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
- 3. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.** - 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 una 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 este 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 se además se está cediendo a favor del municipio una superficie de 31,843.251 metros cuadrados identificada como área municipal 5, como área de preservación de vegetación nativa, conservando su estado natural, por lo tanto, no se contabilizara como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores.

III. En relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que estableció como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, copia simple del Oficio No. **139.04.1.-529 (21)** de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente:

*"...Se autoriza a la promovente a través del C. Víctor Rafael Ayala Villareal, en su carácter de representante legal, el cambio de uso de suelo forestal, así como del impacto ambiental derivado de la remoción de vegetación forestal en una superficie de 7.92 ha..."*

Es preciso indicar que en el proyecto que nos ocupa, que de la superficie total solicitada de 108,651.859 metros cuadrados, 31,843.251 metros cuadrados corresponden al área municipal identificada con el número 5, misma que será una zona de preservación ecológica y por tanto conservará la vegetación nativa natural, y el resto de la superficie, de 76,808.608 metros cuadrados se encuentra comprendida dentro de la superficie que fue aprobada para el cambio de uso de suelo forestal antes descrita.

IV. En fecha 25-veinticinco de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, el promovente presentó escrito manifestando lo siguiente: *"...Es de mi interés hacer de su conocimiento que el nombre utilizado para proyecto en los documentos enviados a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León fue de "VALLE DE LAS MISIONES". / Sin embargo, se pretende comercializar e identificar de ahora en adelante, el proyecto como "SECTOR MAGNOLIA". Por tanto, para trámite relacionados con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey se denomina al proyecto con el nombre de "SECTOR MAGNOLIA".*



V. De acuerdo a Lineamientos Ecológicos emitidos por esta Secretaría en fecha 10 de agosto del presente año mediante documento PDE-000480-22, oficio No.2349/22-DGDV-SEDUSO, se le señalo al promovente lo siguiente:

*"...Vista la solicitud de **Lineamientos Ecológicos** presentada ante ésta Secretaría por el C. **VICTOR RAFAEL AYALA VILLARREAL** como representante legal de **VILLA CASAS, S.A. DE C.V.**, en fecha 10-diez de Agosto del 2022-dos mil veintidós, para el **PERMISO DE DESMONTE (DERRIBÓ, TALA Y/O RETIRO DE CUBIERTA VEGETAL)** de 01-un predio ubicado en la calle **CERRO DE LA SILLA S/N, L-022, M-007, EN LOS CRISTALES**, con número de expediente catastral **52-007-002** en el municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, en atención a lo anterior, ésta Secretaría tiene a bien informar lo siguiente:*

*Considerando que el área total del terreno es de **600,000.00m<sup>2</sup>-seiscientos mil metros cuadrados y la superficie por afectar en este proyecto es de 69,035.12m<sup>2</sup>-sesenta y nueve mil treinta y cinco metros con doce centímetros cuadrados**. Al momento de la visita a predio se observa una topografía irregular pendiente ascendente, donde se compone de vegetación de origen, con especies en buena condición, porte medio, copas uniformes, en estado de madurez y juvenil, con un dosel denso con copas cerradas, donde se logra detectar la remoción de la cubierta vegetal con uso maquinaria pesada, impactando la superficie total correspondiente al área urbanizable, las especies presentes corresponden a matorral submontano con más de **385-trescientos ochenta y cinco individuos como gavia, chapote, barreta, anacua, palo blanco, tenaza, anacahuíta, canelo, ébano, encino, entre otros con diámetros de 5 a 18 centímetros**, los cuales fueron derribados, la zona se caracteriza por especies de matorral medio.*

*Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutorio bajo el oficio con número 139.04.1-529 (21), con fecha del 21-veintiuno de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, en donde se le notifica al promovente la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado: **VALLE DE LAS MISIONES**, por una superficie de 7.92 Hectáreas; emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.*

*Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el permiso de construcción, por lo que una vez que cuente con la autorización en mención, se determina lo siguiente:*

*1- Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 385-trescientos ochenta y cinco individuos como gavia, chapote, barreta, anacua, palo blanco, tenaza, anacahuíta, canelo, ébano, encino, la cantidad de **2,438-dos mil cuatrocientos treinta y ocho árbol(es) nativo(s)** de la(s) siguiente(s) especie(s): **Retama, Hierba del Potro, Ébano, Anacua, Palo Blanco y Anacahuíta**. Deberá(n) ser de **02-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **01.20m-un metro veinte***



**centímetros** de altura, de **03-tres** metros de altura como mínimo. **Éstos serán entregados en el Vivero Municipal.**

2- Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general prevaleciente en la zona económica vigente en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.

3- La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.

4- El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.

5- Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.

6- Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10-diez trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y descarga de los residuos.

7- El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 08:00 a 17:00 y sábado de 08:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.

8- Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.

9- La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.

10- La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.

11- No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 06:00 a las 22:00 horas.

12- Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnará a las autoridades federales competentes.

13- La autorización que mediante el presente instrumento se otorga tendrá una vigencia indistintamente de 01-año, que se computará a partir del día siguiente de su notificación, previo al pago de derechos municipales respectivos..."

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia del recibo oficial N° 3170000027691, de fecha 12-doce de agosto de 2022-dos mil veintidós por la cantidad de \$234,584.36 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 36/100 M.N.), por concepto de reposición de arbolado permiso de desmonte PDE-000480-22, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 2349/22-DGDV-SEDUSO, que fuera descrito en el punto que antecede, así mismo se anexa copia de la factura con acuse de recibido en fecha 12-doce de agosto de 2022-dos mil veintidós por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, bajo el número de folio 853, expedida por VIVEROS Y PASTOS SILVA, S.A. DE C.V., de fecha 11-once de agosto de 2022-dos mil



veintidós, por la cantidad de 1,584,700.00 (UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de 2438 piezas de árbol encino de 2".

Cabe señalar respecto a la superficie de 69,035.12 metros cuadrados, se desglosa de la siguiente manera:

|                               |            |                  |
|-------------------------------|------------|------------------|
| Área Vial:                    | 23,319.140 | metros cuadrados |
| Derecho de Paso:              | 170.668    | metros cuadrados |
| Derecho de Paso y S. A. D. M. | 326.730    | metros cuadrados |
| Área Vendible Habitacional    | 45,218.587 | metros cuadrados |

Además, el promovente deberá de cumplir con las obligaciones que establezca la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

VI. Que en fecha 10-diez de mayo de 2022-dos mil veintidós, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto a las Preliminares: sin empezar trabajos preliminares, Terracerías en Vialidades: sin empezar hasta este momento; Drenaje Sanitario: sin empezar hasta este momento; Drenaje Pluvial: sin empezar hasta este momento; Agua Potable: No existen las instalaciones dentro de dicho fraccionamiento, se aprecia la instalación de suministro por la calle Cerro de la Silla; Red de Gas Natural: No existen, actualmente sin empezar; Red Eléctrica: No existe las instalaciones dentro de este fraccionamiento, se aprecia instalación de suministros por la calle Cerro de la Silla; Pavimentación: No existe dentro de este fraccionamiento, se aprecia la instalación de suministro por la calle Cerro de la Silla; Guarniciones: No existen actualmente; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no existen actualmente; Alumbrado Público: No existen actualmente; Uso de Suelo del Área Colindante: Casa Habitación; Colindancias del Predio: Al Norte y Poniente Fracc. Santa Isabel, al oriente área de preservación natural, al sur, vialidad Cerro de la Silla; sección de vialidades colindante al predio: al sur colinda con la calle Cerro de la Silla su sección es de manera irregular siendo el promedio de 5.50 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian en este momento; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña) Existen diversos tipos, todos nativos del lugar.

VII. Que el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SECTOR MAGNOLIA, relativo a una superficie total solicitada de 108,651.859 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene una superficie vial de 23,319.140 metros cuadrados.

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3170000027714, de fecha 16-dieciséis de agosto de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de \$336.77 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 77/100 M.N.); correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda



para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción VIII, por concepto de Plano de Rasantes.

**IX.** Que en el presente caso, el Plano de Rasantes contiene los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona y es para los únicos efectos de que se definan los trazos y achuras de las vías públicas, iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos, las características para su introducción 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 Plano de Rasantes en cuestión.

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

**A C U E R D A:**

**PRIMERO:** Se aprueba el Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SECTOR MAGNOLIA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **108,651.859 metros cuadrados**, el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 600,000.00 metros cuadrados, de la cual 23,319.140 metros cuadrados corresponden a superficie vial, del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-022**, ubicado frente a 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, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento del desarrollador, en este caso **VILLA CASAS, S.A. DE C.V.**, a través del C. Víctor Rafael Ayala Villarreal, en su carácter de Apoderado legal, que deberán cumplir con lo siguiente:

**1. VIALIDAD MAESTRA: LINEAMIENTOS 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/047/2022**, de fecha 06-seis de abril de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, adscrita a esta Secretaría se indican los siguientes lineamientos a cumplir:



1. Se observa que el proyecto ya cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:

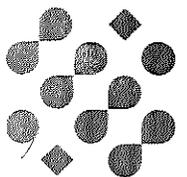
*"...la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos 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..."*

2. **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H040/2022, de fecha 01-uno de junio de 2022-dos mil veintidós, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

- 1) Con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto de Plano de Rasantes y al plano antecedente del Proyecto Urbanístico identificado con expediente administrativo No. F-039/2021 se tiene lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos emitidas en el antecedente con No. de oficio: DPTDU/H136/2021, que no hayan sido efectuadas.
- De acuerdo al visor de atlas de riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende desarrollar el fraccionamiento no se encuentra dentro de zonas de riesgo hidrológico, sin embargo, atraviesa 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 el cual fue presentado en la Etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico.
- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- Cabe mencionar que deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración. No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos, así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona; a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la



implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

- Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debió la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

Por lo que en la etapa de **Proyecto ejecutivo deberán presentar el proyecto integral de manejo de aguas pluviales** para su evaluación como parte del proceso de autorización del Proyecto ejecutivo del fraccionamiento de conformidad con la normativa de construcción vigente, debidamente revisados y avalados por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría y por la Secretaría de Infraestructura Sostenible, o las dependencias que las sustituyan. se deberán considerar como obras de mitigación en el tema Pluvial la construcción de sistemas de amortiguamiento pluvial con vertedor que permita regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales, que permita la captación, manejo y uso adecuado de agua pluvial y a su vez disminuir el riesgo de inundación y por ende la vulnerabilidad que se presenta en los centros urbanos aledaños.

**3. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo a la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPT/G034/2022**, de fecha 01-unº de junio de 2022-dos mil veintidós, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

- Siguen vigentes las observaciones y lineamientos técnicos emitidas en el antecedente con No. de Oficio: DPTDU/G090/2021, que no hayan sido efectuadas.
- De acuerdo al Visor Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio presenta zonas de Riesgo Geológico Medio, por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el Estudio de Riesgo Geológico, el cual se presentó en la Etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico.

**4. 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.

**5. CONTROL DE EROSION:** 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 terracerías, 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.



**C U A R T O:** 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.

Esto en acuerdo a la fracción II, del artículo 260, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que a la letra dice:

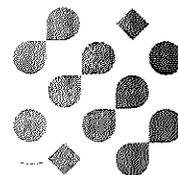
*"...Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a: ..."*

*"...II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos..."*

**Q U I N T O:** 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.

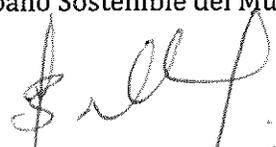
**S E X T O:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

**S E P T I M O:** De acuerdo al Artículo 260 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.

**OCTAVO :** Notifíquese personalmente por conducto de personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

  
**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

  
**Lic. Rina Arely Ramos Vázquez**  
**Directora General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**

  
**Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo**  
**Director para la Integración de Distritos,**  
**Sub-centros y Nuevos Desarrollos**

  
LMWA/gsp/osv

Siendo las 13:24 horas del día 29-VEINTINUEVE del mes de SEPTIEMBRE del año 2022-Dos mil Veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. \_\_\_\_\_, en su carácter de \_\_\_\_\_ del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con \_\_\_\_\_, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Oscar Salazar Vázquez NOMBRE: \_\_\_\_\_  
FIRMA:  FIRMA: \_\_\_\_\_