



### INSTRUCTIVO

**A LOS APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. Y PLAZA HUAJUCO, S. A. P. I. DE C. V.**  
Carretera Nacional Nº 500 Int. C-019, Valle Alto,  
Monterrey, N.L.  
Presente. -

**Dentro del Expediente Administrativo número F-020/2022 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 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-020/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 02-dos de agosto de 2022-dos mil veintidós presentada por el C. Artemio Jesús Garza Rodríguez, Apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**, y Eugenio Garza de la Puente, Apoderado legal de la persona moral denominada **PLAZA HUAJUCO, S. A. P. I. DE C. V.**, mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo, la Autorización de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**, relativo a la superficie total solicitada de **89,156.799 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de **16,074.610 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2.** Lote con superficie de **49,504.902 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3.** Lote con superficie de **23,577.287 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º. y 4º, sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; colindantes a servidumbre de paso (futura vía pública), la cual es prolongación de la calle Camino a las Estancias (también conocida como Héctor Gómez Gonzalez), Distrito Urbano Valle Alto - El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Los solicitantes en fecha dos (02) de agosto de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo, la Autorización de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS**

*[Handwritten signature]*

2233

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**4to SECTOR**, relativo a la superficie total solicitada de **89,156.799 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 16,074.610 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2.** Lote con superficie de 49,504.902 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3.** Lote con superficie de 23,577.287 metros cuadrados proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º., 2º., 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; colindantes a servidumbre de paso (futura vía pública), la cual es prolongación de la calle Camino a las Estancias (también conocida como Héctor Gómez Gonzalez), Distrito Urbano Valle Alto – El Diente, 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-020/2022**.

**SEGUNDO.** Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, esta Secretaría ha otorgado las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 04-cuatro de julio de 2019-dos mil diecinueve mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo Nº **F-014/2019**, bajo el oficio Nº 11014/SEDUE/2019, informó que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**; relativo a la superficie de 65,579.512 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-016-043 y 51-016-044.
- b) En fecha 18-dieciocho de diciembre de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo Nº F-047/2020, bajo el oficio No. 15383/SEDUE/2020, aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**; relativo a la superficie de 89,156.799 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 16,074.610 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2.** Lote con superficie de 49,504.902 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3.** Lote con superficie de 23,577.287 metros cuadrados proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º., 2º., 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias.
- c) En fecha 06-seis de julio de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo Nº F-008/2021, bajo el oficio No. 16646/SEDUE/2021, aprobó la Modificación al Proyecto



Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

Urbanístico y al Plano de Rasante para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**; relativo a la superficie de 89,156.799 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 16,074.610 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2.** Lote con superficie de 49,504.902 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3.** Lote con superficie de 23,577.287 metros cuadrados proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias.

- d) En fecha 24-veinticuatro de junio de 2022-dos mil veintidós, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo Nº F-005/2022, bajo el oficio No. 19182/SEDUSO/202 (SIC), aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**; relativo a la superficie de 89,156.799 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 16,074.610 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2.** Lote con superficie de 49,504.902 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3.** Lote con superficie de 23,577.287 metros cuadrados proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono 51-016-043:	49,504.902	metros cuadrados
Polígono 51-016-044:	16,074.610	metros cuadrados
Superficie Total:	65,579.512	metros cuadrados
Polígono 51-016-058 (Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias):	23,577.287	metros cuadrados
Área Total Solicitada:	89,156.799	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	7,970.48	metros cuadrados
Área Urbanizable:	81,186.751	metros cuadrados
Área Municipal:	13465.477	metros cuadrados
Área Municipal fuera del Régimen en Condominio (40%):	5,841.203	metros cuadrados
Área Municipal dentro del Régimen en Condominio (60%):	7,624.274	metros cuadrados
Área Vendible Total:	67721.274	metros cuadrados
Área Vendible dentro del Régimen de Condominio:	66,269.094	metros cuadrados

*[Firma manuscrita]*



ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

Área Común para el 1º, 2º, 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; No Urbanizable por Pendiente Mayor a 45%:	6,138.491	metros cuadrados
Área Común Vial:	4,927.471	metros cuadrados
Área Común Verde:	7,172.915	metros cuadrados
Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias:	23,577.287	metros cuadrados
Área Total Privativa (Área Vendible Habitacional Unifamiliar) (Dentro del Régimen de Condominio):	24,452.930	metros cuadrados
Área Vendible Fuera del Régimen de Condominio:	1,452.180	metros cuadrados
Área Uso Habitacional:	1,452.180	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	26	
No. Lotes Habitacional Unifamiliar dentro del Régimen en Condominio Horizontal:	25	
No. Lotes de Uso Habitacional fuera del Régimen en Condominio:	1	

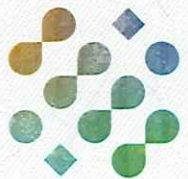
**TERCERO.** Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. Artemio Jesús Garza Rodríguez, Apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**, y Eugenio Garza de la Puente, Apoderado legal de la persona moral denominada **PLAZA HUAJUCO, S. A. P. I. DE C. V.**, (propietarias) y los C. C. [REDACTED] (gestores).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 654-seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 22-veintidós de junio de 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, en el Municipio de Monterrey, relativa a la constitución de la sociedad denominada **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S. A. DE C. V.**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número 646, folio 175, volumen 254, libro número 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles, sección de Comercio, en fecha 15-quince de julio de 1982-mil novecientos ochenta y dos.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 17,450-diecisiete mil cuatrocientos cincuenta, de fecha 10-diez de diciembre de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, titular de la Notaría Pública número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la constitución de la sociedad denominada **PLAZA HUAJUCO, S. A. P. I. DE C. V.**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el folio mercantil electrónico número 124336\*1, en fecha 05-cinco de enero de 2011-dos mil once.



Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: **Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales**

4. Copia certificada por el Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en fecha 12-doce de abril del 2021-dos mil veintiuno, según consta bajo el número 108/24421/21 en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo correspondiente; de la Escritura Pública número 10,206-diez mil doscientos seis de fecha 19-diecinove de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que se designa al C. **Artemio Jesús Garza Rodríguez** y otro como **Apoderado General** de la sociedad denominada **Inmobiliaria Cañón del Huajuco, S. A. de C. V.**, otorgándole diversas facultades, entre ellas, **poder general para ejercer actos de dominio**, documento que se encuentra inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el folio mercantil electrónico 19339\*9. Anexa copia simple de la identificación oficial del C. Artemio Jesús Garza Rodríguez.
5. Copia certificada por el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, en fecha 14-catorce de junio de 2021-dos mil veintiuno, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 055/164441/21: de la Escritura Pública número 21,280-veintiún mil doscientos ochenta de fecha 04-cuatro de junio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que se designa al C. **Eugenio Garza de la Puente** y otro como **Apoderado General** de la sociedad denominada **Plaza Huajuco, S. A. P. I. de C. V.**, otorgándole diversas facultades, entre ellas, **poder general para actos de dominio**, documento que se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico 124336. Anexa copia simple de la identificación oficial del C. Eugenio Garza de la Puente.
6. Carta Poder de fecha 07-siete de julio de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. Artemio Jesús Garza Rodríguez, Apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**, a favor del C. [REDACTED], fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED], ratificada el día 08-ocho del mismo mes y año, ante el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 125/1,014/2022.
7. Carta Poder de fecha 07-siete de julio de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. Eugenio Garza de la Puente, Apoderado legal de la persona moral denominada **PLAZA HUAJUCO, S. A. P. I. DE C. V.**, a favor del C. [REDACTED], fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED], ratificada el día 08-ocho del mismo mes y año, ante el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 125/1,013/2022. Anexa copia simple de la identificación oficial del C. [REDACTED]



ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

8. Carta Poder de fecha 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. Eugenio Garza de la Puente, Apoderado legal de la persona moral denominada **PLAZA HUAJUCO, S. A. P. I. DE C. V.**, a favor de la C. [REDACTED] fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED]
9. Carta Poder de fecha 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. Artemio Jesús Garza Rodríguez, Apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**, a favor de la C. [REDACTED] fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED] Anexa copia simple de la identificación oficial de la C. [REDACTED]
10. Copia simple de la Escritura Pública Nº 3,707-tres mil setecientos siete, de fecha 13-trece de junio de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Lic. Oscar Elizondo Garza, Notario Público Titular Nº 25-veinticinco, con ejercicio en esta ciudad, relativa al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles, por medio del cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S. A. DE C. V.**, adquirió la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral 51-016-043 y 51-016-044; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; bajo el número 6417, Volumen 220, Libro 162, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 1990-mil novecientos noventa.
11. Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad de la Dirección de Registro Público Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado, de fecha 23-veintitrés de mayo de 2022-dos mil veintidós, mediante el cual solicita la inscripción de la Rectificación de Medidas y Superficie, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 51-016-043 y 51-016-044, ratificado ante la Lic. Cecilia Guadalupe Flores Leal, Titular de la Notaria Publica No. 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en fecha 17-diecisiete de julio del 2015-dos mil quince, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 2,070-dos mil setenta, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4322, Volumen, 113, Libro, 87, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de julio del 2015-dos mil quince.
12. Copia simple de la Escritura Pública número 22,115-veintidós mil ciento quince, de fecha 11-once de agosto del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Contrato de compra venta de inmuebles, por medio de la cual la persona moral denominada **Plaza Huajuco, S. A. P. I. de C. V.**, adquirió el 50% de los predios identificados con los números de expediente catastral **51-016-043 y 51-016-044**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 8737, volumen 309, libro 350, sección Propiedad, en fecha 7-siete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno.



Nº de Oficio: 20289/SEDÚSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

13. Copia simple de la Escritura Pública 878-ochocientos setenta y ocho, de fecha 10-diez de septiembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante a fe del Lic. Víctor M. Garza Salinas, Notario Público No. 67-sesenta y siete, con ejercicio en este Municipio, relativa al Contrato de compra venta de inmueble, por medio de la cual la persona moral denominada **Inmobiliaria Cañón del Huajuco, S. A. de C. V.**, adquirió el predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** (que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º., 2º., 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias), inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 6479, Volumen 191, Libro 130, Sección I Propiedad, de fecha 05-cinco de noviembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos.
14. Copia simple de la Escritura Pública número 20,700-veinte mil setecientos, de fecha 14-catorce de junio de 2021-dos mil veintiuno pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa a la **Constitución de una Servidumbre Voluntaria de Paso** que otorga, como propietario del predio sirviente (el identificado con el número de expediente catastral **51-016-007** y una superficie total de 24,522.860 metros cuadrados) la sociedad mercantil denominada **ICH 2017, S. A. de C. V.**, en favor de la sociedad mercantil denominada **Inmobiliaria Cañón del Huajuco, S. A. de C. V.**, propietaria de los **predios dominantes** (los identificados con los números de expediente catastral **51-016-043 y 51-016-044**); en cuyas **cláusulas** se establece lo que a continuación se transcribe: **"PRIMERA:- En este acto la sociedad denominada ICH 2017, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, constituye sobre el PREDIO SIRVIENTE de su propiedad en forma continua, aparente y gratuita una SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO sobre con una superficie de 3,254.520 M2... a favor de LOS PREDIOS DOMINANTES ... y que son propiedad de la sociedad denominada INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. ..."**, **"TERCERA:- La franja y el trazo de terreno materia de la SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO que en este acto se constituye, es para uso vehicular y peatonal ..."**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2532, volumen 198, libro 102, sección Gravamen, unidad Monterrey, en fecha 6-seis de julio de 2021-dos mil veintiuno.
15. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, autorizado en fecha 22-veintidós de junio de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25311468/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S. A. DE C. V. y Plaza Huajuco, S. A. P. I. de C. V.**, bajo el Número 6417, Volumen 220, Libro 162, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 1990-mil novecientos noventa y bajo el número 8737, volumen 309, libro 350, sección Propiedad, en fecha 7-siete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

6

2236

ORIGINAL SEDÚSO MONTERREY



16. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-044**, autorizado en fecha 22-veintidós de junio de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25311469/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S. A. DE C. V. y Plaza Huajuco, S. A. P. I. de C. V.**, bajo el Número 6417, Volumen 220, Libro 162, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 1990-mil novecientos noventa y bajo el número 8737, volumen 309, libro 350, sección Propiedad, en fecha 7-siete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
17. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-058**, autorizado en fecha 22-veintidós de junio de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25311467/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S. A. DE C. V.**, bajo el Número 6479, Volumen 191, Libro 130, Sección I Propiedad, de fecha 05-cinco de noviembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
18. Copia simple de recibos de pago del impuesto predial con los folios: LINEA-159937, LINEA-161732 y LINEA-161705, de fechas 06-seis y 07-siete de enero del año en curso, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
19. **Cédula Única Catastral** del inmueble identificado con el expediente catastral **51-016-043**, emitido por la Dirección de Catastro en fecha de 05-cinco de julio de 2022-dos mil veintidós.
20. **Cédula Única Catastral** del inmueble identificado con el expediente catastral **51-016-044**, emitido por la Dirección de Catastro en fecha de 05-cinco de julio de 2022-dos mil veintidós.
21. **Cédula Única Catastral** del inmueble identificado con el expediente catastral **51-016-058**, emitido por la Dirección de Catastro en fecha de 08-ocho de julio de 2022-dos mil veintidós.
22. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes; los cuales se describen en el Acuerdo Quinto de la presente resolución.
23. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos; los cuales se describen en el Acuerdo Quinto de la presente resolución.
24. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos; los cuales se describen en el Acuerdo Quinto de la presente resolución.





Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

25. Programa y presupuesto de obra, ambos signados por el C. Artemio Jesús Garza Rodríguez, Apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**, el C. Eugenio Garza de la Puente, Apoderado legal de la persona moral denominada **PLAZA HUAJUCO, S. A. P. I. DE C. V.**, (propietarias) y el C. [REDACTED], como perito responsable.
26. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral XI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
27. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo; mismo que se describe en el numeral VIII del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
28. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; mismo que se describe en el numeral IV del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
29. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones para Equipamiento Educativo; mismo que se describe en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
30. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales

Vistos los planos presentados, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

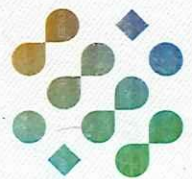
### C O N S I D E R A N D O

- I. Que esta 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, LXIV, LXVII, LXVIII, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a), b) y d), 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción VI, 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, 401, 402, transitorios segundo y tercero y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 241 primer párrafo, 242 fracción VI y VII, 243 fracción V y VI, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 254, fracciones I al X, 255, 256, fracciones I y II, 257, 271 fracción V incisos a), b), c), d) y e), y VI, 272 fracción I, 276 fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 139, 140, 141, fracción I, 142, 147, fracciones I al

9/35

2237

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



XVIII, y 148, fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, LI y LII, 101, fracciones IV, VIII, XII y XIV y 102 fracciones II, X y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Resultando Segundo de la presente resolución, el **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas** que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

- 1. ZONIFICACION:** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, y a la autorización de factibilidad de fraccional el suelo y lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo No. de expediente F-014/2019 y la aprobación del Proyecto Urbanístico y Rasantes, bajo No. de expediente F-047/2019, indica que los predios que nos ocupan, una porción de la superficie se ubica en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45%, la cual de acuerdo al plano de pendientes presentado por el promovente es de 6,138.491 metros cuadrados, y una porción de la superficie se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.
- 2. DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, para la porción de la superficie que se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), 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. Por lo que el promovente presentó dentro del expediente administrativo F-005/2022 relativo a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, Plano de Análisis de Pendientes de fecha 28-veintiocho de abril del 2022-dos mil veintidós, indicando el porcentaje de pendientes promedio de la suma de las superficies de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 51-016-043 y 51-016-044, en los que se desarrolla el proyecto, firmado por el C. Artemio Jesús Garza Rodríguez, representante legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA



Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales

CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.; así como el C. Eugenio Garza de la Puente, representante legal de la persona moral denominada PLAZA HUAJUCO, S.A.P.I. DE C.V y como perito responsable el Arq. [REDACTED], con cédula profesional número [REDACTED]. En donde se determina que la superficie de 5,788.013 metros cuadrados, están dentro del rango de pendientes de 0 al 15.00%, resultando 8.68 viviendas; la superficie de 14,545.333 metros cuadrados, está dentro del rango del 15.01 al 30.00%, resultando 11.64 viviendas, la superficie de 39,107.675 metros cuadrados, está dentro del rango del 30.01 al 45.00%, resultando 15.64 viviendas, resultando un total de 35.96 viviendas y el proyecto presenta 25 viviendas, por lo que el proyecto presentado sigue respetando la densidad señalada en los lineamientos.

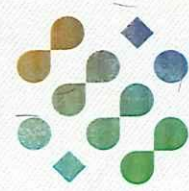
- 3. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** Se requiere un área municipal de 11,593.774 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 68,198.673 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 11,593.774 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (25 viviendas, siendo un área municipal requerida de 550.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 12,988.078 metros cuadrados, cedido de la siguiente manera: una superficie de 5,841.203 metros cuadrados equivalente al 40% de Área Municipal Fuera del Régimen en Condominio y una superficie de 7,146.875 metros cuadrados equivalente al 60% de cesión de Área Municipal Dentro del Régimen en Condominio. De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, mismas que han sido analizadas, las cuales cumplen con las características señaladas de acuerdo al diverso numeral 211 fracciones I al V; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI del Ordenamiento Legal invocado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberá habilitarse de acuerdo con el plano presentado ante esta Secretaría.

III. ESCRITOS Y DOCUMENTOS ANEXADOS POR EL PROMOVENTE

En fecha 27-veintisiete de septiembre del presente año, el C. Artemio Jesús Garza-Rodríguez apoderado legal de la persona moral Inmobiliaria Cañón del Huajuco, S.A. de C.V. y el C. Eugenio Garza de la Puente apoderado legal de la persona moral denominada Plaza Huajuco, S.A.P.I. de C.V. manifestando: "...en la etapa del Proyecto Ejecutivo Urbanístico (SIC) es menester elaborar el diseño de ingeniería eléctrica y de agua potable para lo cual, debido a la configuración del predio, se situó un tanque de agua, así como un transformador dentro de la superficie destinada a Área Municipal previamente aprobada en el acuerdo F-005/2022, para lo cual se requirió disminuir 238.220 metros cuadrados del área Municipal, mismos que fueron adicionados en la misma superficie al área Común. Dicho cambio sigue cumpliendo con el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cediendo 12,988.078 metros cuadrados de Área Municipal, superficie mayor a 11,593.774 metros cuadrados de Área Municipal requerida..."

6  
2238

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- De fecha 04-cuatro de agosto del presente año el C. Artemio Jesús Garza Rodríguez apoderado legal de la persona moral Inmobiliaria Cañón del Huajuco, S.A. de C.V. y el C. Eugenio Garza de la Puente apoderado legal de la persona moral denominada Plaza Huajuco, S.A.P.I. de C.V. manifestando: "... a la fecha no se pretende realizar Proyecto de Ingeniería Urbana de servicio de Suministro de Gas, en virtud que dicho suministro es brindado a través de tanques de Gas L.P..."
  - Escrito de fecha 03-tres de agosto del presente año, en relación a la factibilidad para suministrar el servicio de gas natural, emitido por Nueva Edificación Monterrey Naturgy México, S.A. de C.V., dentro del cual manifiesta "... Dadas las características, distancias y presiones de nuestro sistema de distribución, le informo que contamos por el momento NO con infraestructura en este sector, por lo que por el momento no podemos suministrar el servicio de gas natural a este proyecto..."
- IV. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:
- a) Agua potable y drenaje sanitario: Oficio SADM-COM-0406-21, de fecha 11-once de agosto del 2021, expedido por la Dirección Comercial de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. , en el que señala: "... hacemos de su conocimiento que no es necesario realizar la actualización del convenio 3819/99, ya que el incremento de superficies y lotes queda dentro del rango de 13,000 m<sup>3</sup> que suministra como máximo la toma de 4" ya autorizada en dicho Convenio..."; cubriendo el pago por la aportación de obras de infraestructura de la siguiente manera: un pago de \$305,667.60 (TRESCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 60/M.N.) y 24 pagos por un valor de \$50,944.60 (CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 40/100 M.N.) cada uno, por lo que el fraccionador anexa copia de recibo número 26657, de fecha 10-diez de diciembre de 1999- mil novecientos noventa y nueve, y recibo No. 96074, de fecha 10-diez de diciembre del 2001, expedidos por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, que indica que es pago 24 de 24, por concepto de pago de aportación de obra (ahora Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario) para un área vendible de 67,960.453 metros cuadrados.
  - b) Energía eléctrica: copia del recibo con número de referencia: [REDACTED], de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, por el pago de aportación por la cantidad de \$32,736.33, para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al Convenio Nº ESP-055/2021, de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
  - c) Movilidad: Oficio Nº IMA-DG/9892/2021, de fecha 19-diecinueve de agosto de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Dirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León;



N° de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo N° F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

en el que señala: **"...Este Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León, expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras y obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."**

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación con la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, expidió la constancia correspondiente al fraccionamiento denominado LAS ESTANCIAS 4TO SECTOR, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo con folio 30249847, de fecha 23-veintitres de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa del Factibilidad de fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 213, fracción XI, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número DIPV/1024/2017, de fecha 21-veintiuno de junio de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la entonces denominada Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

- V. Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y al artículo 143 de la misma Ley, en correlación 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 y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8-y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; los promoventes presentaron copia simple del Oficio número DRMS-1395/2021, de fecha 13-trece de octubre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Unidad de Integración Educativa de Nuevo León de la Secretaría de Educación de Nuevo León, mediante el cual comunica lo siguiente: **".....El Desarrollador *INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. Y PLAZA HUAJUCO S.A.P.I. DE C.V.*; del Proyecto denominado *LAS ESTANCIAS 4TO SECTOR*, ubicado en el Municipio de *MONTERREY, N.L.*, ha aportado la cantidad de **\$43,017.60 (cuarenta y tres mil diecisiete pesos 60/100 M.N.)**, al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente, para extenderle la presente constancia, para los fines y trámites que tenga a bien determinar."** (el subrayado es nuestro), copia simple de transferencia electrónica con N° de Referencia **F.71021** por la cantidad de \$43,017.60 (cuarenta y tres mil diecisiete pesos 60/100 M.N.) de fecha 07-siete de octubre de



2021-dos mil veintiuno; y copia simple de factura electrónica H 2486 de fecha 04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, referente a la Aportación por Equipamiento Educativo derivado del proyecto "Las Estancas 4to. Sector" en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. De acuerdo a Inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 20-veinte de septiembre del 2022, se observó que en el acceso al predio el área en que se realizan trabajos de urbanización corresponden a la cuarta etapa del desarrollo "Las Estancias" para acceso al fraccionamiento se cuenta con una caseta de control de acceso, trabajos de desmonte y despalme están concluidos al 100; preliminares: esta etapa ya está concluida al 100% , en su momento se realizaron trabajos de limpieza, se habilitaron acceso a las zonas de trabajo y la delimitación de las mismas áreas; las terracerías se encuentran con un 50% de avance aproximadamente; drenaje pluvial: se aprovechan las condiciones naturales de la zona en desarrollo para lograr los escurrimientos de forma natural por gravedad; Derechos de Paso (C.F.E., AyD, Gas Natural, Pluvial, C.N.A, etc.): se trabaja en la delimitación de las áreas de acuerdo a los planos del proyecto presentado; en cuanto al Agua Potable, Drenaje Sanitario, Energía Eléctrica, Pavimentos, Cordones, Banquetas, Alumbrado Público, Nomenclatura y Señalamiento Vial, no se han iniciado trabajos.

VII. Que mediante el presente trámite están solicitando la aprobación del **Proyecto Ejecutivo, la Autorización de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**, relativo a la superficie total solicitada de **89,156.799 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 16,074.610 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2. Lote con superficie de 49,504.902 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3. Lote con superficie de 23,577.287 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º. y 4º., sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; colindantes a servidumbre de paso (futura vía pública), la cual es prolongación de la calle Camino a las Estancias (también conocida como Héctor Gómez Gonzalez), Distrito Urbano Valle Alto – El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

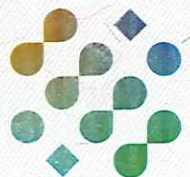
Polígono 51-016-043:	16,074.610	metros cuadrados
Polígono 51-016-044:	49,504.902	metros cuadrados
Superficie Total:	65,579.512	metros cuadrados
Polígono 51-016-058 (Área Común Equipamiento Infraestructura para AyD):	— 23,577.287	metros cuadrados



N° de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo N° F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

<b>Área Total Solicitada:</b>	<b>89,156.799</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Urbanizable:	89,156.799	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	7,970.048	metros cuadrados
Área Municipal Total:	12,988.078	metros cuadrados
Área Municipal fuera del Régimen en Condominio (40%):	5,841.203	metros cuadrados
Área Municipal dentro del Régimen en Condominio (60%):	7,146.875	metros cuadrados
Área Vendible Total:	68,198.673	metros cuadrados
Área Vendible dentro del Régimen de Condominio:	66,749.473	metros cuadrados
Área Común (para el 1º, 2º, 3º y 4º sector del Fraccionamiento las Estancias) No urbanizable por pendiente mayor a 45%:	6,138.491	metros cuadrados
Área Común vial:	4,927.471	metros cuadrados
Área Común verde:	6,527.685	metros cuadrados
Área Común Caseta de vigilancia que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias:	245.491	metros cuadrados
Área Común Estacionamiento de vigilantes:	153.021	metros cuadrados
Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias:	23,577.287	metros cuadrados
Área común Transformador:	39.226	metros cuadrados
Área común Tanque de Agua:	221.011	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar (Dentro del Régimen de Condominio):	24,919.790	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar (Fuera del Régimen de Condominio):	1,449.200	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	25	
No. Lotes Habitacional Unifamiliar dentro del Régimen en Condominio Horizontal:	24	
No. Lotes de Uso Habitacional fuera del Régimen en Condominio:	1	

VIII. Que según inspección física de fecha 20-veinte de septiembre de 2022-dos mil veintidós, se detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **LAS ESTANCIAS 4TO SECTOR**, presenta 10% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes (al cual se agrega el equivalente al 16% - dieciséis por ciento, correspondiente al IVA), se dictaminó un costo por obra pendiente de ejecutar por un importe de \$17,971,506.39 (DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS SEIS PESOS 39/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre



ELIMINADO: 1. Nombre, 2. póliza de seguro. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20% - veinte por ciento; que en el presente caso es la cantidad de \$ 3,594,301.28 ( TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS UN PESOS 28/100 M.N.), que sumado al costo original de las obras de urbanización faltantes de ejecutar, resulta un monto total de **\$21,565,807.66 (VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS 66/100 M.N.)**, notificado en fecha 05-cinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, a la C. [REDACTED] gestora de las personas morales denominadas **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. y PLAZA HUAJUCO, S.A.P.I. DE C.V.**; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 12-doce de octubre de 2022-dos mil veintidós, los promoventes exhiben y presentan la siguiente GARANTÍA:

Póliza de fianza [REDACTED], expedida el día 06-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN S.A.**, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$21,565,807.66 (VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS 66/100 M.N.)**, la cual solo podrá liberada o cancelarse al cumplirse con las obligaciones respectivas, y con la autorización escrita de la de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

- IX. Las personas morales denominadas **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. y PLAZA HUAJUCO, S.A.P.I. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; exponen que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.
- X. Las personas morales denominadas **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. y PLAZA HUAJUCO, S.A.P.I. DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.





Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

XI. Que al presente expediente se acompañan copias simples de los recibos oficiales con Folio Nº **3170000028432 y 3170000028512**, de fecha 19-diecinove y 27-veintisiete de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$706,379.30 (SETECIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 30/100 M.N.)** y **\$336.77 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 77/100 M.N.)**; correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracciones V inciso c) número 1 letra C e inciso d), y VIII y 55 inciso a), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos.

- Proyecto Ejecutivo por 26,368.99 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de \$608,859.98 (SEISCIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 98/100 M.N.) por lotes con superficie mayor a 300.00 metros cuadrados.
- Autorización de Ventas, la cantidad de \$15,828.19 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 19/100 M.N.)
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de \$81,691.13 (OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 13/100 M.N.); por lotes con superficie promedio mayor de 250.00 metros cuadrados.
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$336.77 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 77/100 M.N.)

XII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como la **Autorización de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**.

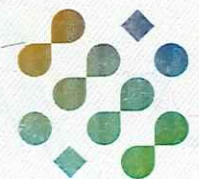
Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO: Se acepta la garantía** propuesta por las personas morales denominadas **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. y PLAZA HUAJUCO, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados Legales, para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**; consistente en la póliza de fianza [REDACTED] expedida

6  
2241

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



el día 06-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN S.A.**, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **21,565,807.66 (VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SIETE 66/100 M.N.)**, la cual solo podrá liberada o cancelarse al cumplirse con las obligaciones respectivas, y con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266, y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

**SEGUNDO:** En los términos anteriores se aprueba el **Proyecto Ejecutivo** y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a las personas morales denominadas **INMOBILIARIA CAÑON DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. y PLAZA HUAJUCO, S.A.P.I. DE C.V.;** por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Ventas** para 24-veinticuatro lotes de tipo habitacional unifamiliar sujetos al Régimen de Propiedad en condominio Horizontal y 1-un lote de tipo habitacional unifamiliar fuera del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4TO SECTOR** relativo a la superficie total solicitada de **89,156.799 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 03-tres predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 16,074.610 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-043**, **2. Lote con superficie de 49,504.902 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-016-044** y **3. Lote con superficie de 23,577.287 metros cuadrados** proveniente de una superficie de mayor extensión de 55,850.000 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **51-016-058** que constituye un área común equipamiento infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º. y 4º, sector del fraccionamiento denominado Las Estancias; colindantes a servidumbre de paso (futura vía pública), la cual es prolongación de la calle Camino a las Estancias (también conocida como Héctor Gómez Gonzalez), Distrito Urbano Valle Alto – El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, cuyo proyecto contiene el siguiente cuadro general de áreas:

Polígono 51-016-043:	16,074.610	metros cuadrados
Polígono 51-016-044:	49,504.902	metros cuadrados
Superficie Total:	65,579.512	metros cuadrados
Polígono 51-016-058 (Área Común Equipamiento Infraestructura para AyD):	23,577.287	metros cuadrados
<b>Área Total Solicitada:</b>	<b>89,156.799</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Urbanizable:	89,156.799	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	7,970.048	metros cuadrados
Área Municipal Total:	12,988.078	metros cuadrados
Área Municipal fuera del Régimen en Condominio (40%):	5,841.203	metros cuadrados



N° de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo N° F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

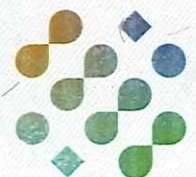
Área Municipal dentro del Régimen en Condominio (60%):	7,146.875	metros cuadrados
Área Vendible Total:	68,198.673	metros cuadrados
Área Vendible dentro del Régimen de Condominio:	66,749.473	metros cuadrados
Área Común (para el 1º, 2º, 3º y 4º sector del Fraccionamiento las Estancias) No urbanizable por pendiente mayor a 45%:	6,138.491	metros cuadrados
Área Común vial:	4,927.471	metros cuadrados
Área Común verde:	6,527.685	metros cuadrados
Área Común Caseta de vigilancia que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias:	245.491	metros cuadrados
Área Común Estacionamiento de vigilantes:	153.021	metros cuadrados
Área Común Equipamiento Infraestructura que dará uso al 1º, 2º, 3º y 4º sector del fraccionamiento Las Estancias:	23,577.287	metros cuadrados
Área común Transformador:	39.226	metros cuadrados
Área común Tanque de Agua:	221.011	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar (Dentro del Régimen de Condominio):	24,919.790	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar (Fuera del Régimen de Condominio):	1,449.200	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	25	
No. Lotes Habitacional Unifamiliar dentro del Régimen en Condominio Horizontal:	24	
No. Lotes de Uso Habitacional fuera del Régimen en Condominio:	1	

Y en cumplimiento de los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación 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 deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**TERCERO:** Así mismo se aprueban las tablas Individuales de las áreas vendibles comunes, y de las Áreas privativas, Áreas Comunes, área común vial, que se encuentran insertos en los planos anexos, del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "LAS ESTANCIAS", quedando debidamente autorizados y que forman parte integrante de esta resolución.

**CUARTO:** Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO HORIZONTAL DE UN FRACCIONAMIENTO QUE ALBERGA 24-VEINTICUATRO LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente en el Estado, y en su caso el Reglamento Interno del Condominio y Administración, inscribiendo los derechos y obligaciones de los condóminos en cada uno de los títulos de propiedad en los que se transfiera el dominio del

*Handwritten signature in blue ink*



bien inmueble, la presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos a las unidades habitacionales, deberá consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse, de acuerdo al presente acuerdo.

**QUINTO:** De acuerdo a lo establecido en los artículos 3, 4, 6, 7, 8 y 9, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo de su propiedad individual y sobre lo en el edificado y un derecho proporcional y de copropiedad en los bienes de uso común, así mismo los jardines, senderos, andadores, calles y otros espacios que se establezcan con esta naturaleza, en los términos de la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración y de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León. Siendo obligación de los condóminos a través de la administración del condominio las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador, previa licencia de las Autoridades competentes, bastando la conformidad en su caso del Comité consultivo y de vigilancia.

**SEXTO:** Con base en lo anterior, se informa a las personas morales denominadas **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. y PLAZA HUAJUCO, S.A.P.I. DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales, que el Municipio de Monterrey, Nuevo León, no estará sujeto a obligación alguna y se deslinda de toda responsabilidad en lo que respecta al mantenimiento que requieran las áreas comunes del fraccionamiento para su sana conservación. Será responsabilidad de los copropietarios del Régimen de Condominio citado, a través del Reglamento de Condominio que deberá incluir en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Asimismo, los condóminos quedan obligados a participar en su momento de la derrama económica que resulte de las obras viales que se requieran en la zona colindante al fraccionamiento.

**SÉPTIMO:** Se ASIGNAN los Números Oficiales para los lotes, conforme se señala en el plano que obra en el expediente y que forma parte integral de la presente resolución.

**OCTAVO:** El desarrollador, (en este caso las personas morales denominadas **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. y PLAZA HUAJUCO, S.A.P.I. DE C.V.**) están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **25-veinticinco meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; obras que deberán realizarse conforme a las siguientes especificaciones técnicas:



**A: INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:**

**Agua Potable y Drenaje Sanitario:** Red de Agua Potable y Drenaje Sanitario incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros descargas domiciliarias y colectoras, Tanque de agua, y demás obras y especificaciones conforme a los planos firmados por los representantes legales Artemio Jesús Garza Rodríguez y Eugenio Garza de la Puente y el perito responsable Arq. [REDACTED] con cedula No [REDACTED] de fecha agosto y octubre del 2022-dos mil veintidós.

Presentan además copia simple del convenio N° 3819/99, celebrado entre Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Institución Pública Descentralizada, y la empresa Inmobiliaria Cañón del Huajuco, S. A. de C. V., en fecha 09-nueve de diciembre de 1999- mil novecientos noventa y nueve; y copia simple del oficio No. **SADM-COM-0406-21**, de fecha 11-once de agosto del 2021, expedido por la Dirección Comercial de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en el que señala: "... hacemos de su conocimiento que no es necesario realizar la actualización del convenio 3819/99, ya que el incremento de superficies y lotes queda dentro del rango de 13,000 m3 que suministra como máximo la toma de 4" ya autorizada en dicho Convenio...", informando lo siguiente:

**Drenaje Sanitario:**

a.1).- *Se deberá cumplir con las normas y especificaciones de CNA, SEDUOP del municipio y la Secretaría de Desarrollo Sustentable.*

a.2).- *Realizar convenio con SADM en el que se especifique que los interesados se reservan toda la instalación del servicio de drenaje sanitario (planta de tratamiento y redes secundarias), liberando a SADM de toda responsabilidad de la operación, mantenimiento y conservación frente a los actuales, futuros dueños y/o condóminos. Así como de cualquier acto de autoridad administrativa, civil ó penal derivada de la existencia ú operación de la Plante de tratamiento de aguas residuales.*

a.3).- *El solicitante deberá de establecer un apartado específico en sus contratos traslativos de dominio de las propiedades ó áreas privativas en el que se contenga la siguiente cláusula:*

*La infraestructura de drenaje sanitario independientemente de encontrarse alojada en el interior o exterior del Desarrollo será responsabilidad del solicitante, eximiendo a SADM de cualquier responsabilidad inherente al servicio de drenaje sanitario ante los propietarios o cualquier autoridad.*

b).- *Se deberá obtener, mediante la presentación de esta factibilidad ante la Dirección de Administración del Agua, del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del agua, el trámite Número CNA-01-001 "Permiso de Descarga de Aguas Residuales".*

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 15-quince de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, los planos (general, de obra civil, red eléctrica de media tensión y plano trifilar) que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento LAS ESTANCIAS 4TO SECTOR, planos que contienen la firma del Perito Responsable, el Arq. [REDACTED] cédula profesional [REDACTED] quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° **ESP-055/2021**, de fecha 26-veintiseis de



noviembre de 2021-dos mil veintiuno, aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red de Gas Natural:** Al respecto es de señalar que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 208, fracción IX, prevé lo que a continuación se transcribe: "**Artículo 208.** Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 206 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización: IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;" (el subrayado es nuestro), y en el caso que nos ocupa, el desarrollador allegó escrito de fecha 03-tres de agosto del presente año, en relación a la factibilidad para suministrar el servicio de gas natural, emitido por Nueva Edificación Monterrey Naturgy México, S.A. de C.V., dentro del cual manifiesta "... Dadas las características, distancias y presiones de nuestro sistema de distribución, le informo que contamos por el momento NO con infraestructura en este sector, por lo que por el momento no podemos suministrar el servicio de gas natural a este proyecto...", así como escrito de fecha 04-cuatro de agosto del presente año, manifestando: "... a la fecha no se pretende realizar Proyecto de Ingeniería Urbana de servicio de Suministro de Gas, en virtud que dicho suministro es brindado a través de tanques de Gas L.P..."

## **B: INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL**

**Vialidad:** De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio Nº DPTDU/V/179/2022, con fecha 25-veinticinco de agosto de 2022-dos mil veintidós, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

1. Deberá coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá de 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. El acceso al fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** Deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la entonces denominada Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaria de Infraestructura Vial, según oficio Nº DIVYM/FRP/026/VIII/2021, con fecha del



Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

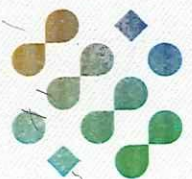
02-dos de agosto de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: “...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio...”

**Elementos urbanos de 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 rugosas, 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.

**Pavimentos:** Presenta proyecto de pavimentos, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Secretaría de Infraestructura Sostenible, según oficio Nº SIS/1423/2022, con fecha del 13-trece de octubre de 2022-dos mil veintidós; el cual señala lo siguiente: “...la documentación entregada cumple satisfactoriamente, ya que se ha entregado la revisión y validación de la información entregada por parte de un segundo Profesional Responsable Certificado Vigente, esto de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, además de que ya se anexaron los certificados tanto del laboratorio utilizado en la realización de los estudios y del Profesional Responsable que reviso y valido la información, expedidos por la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana (antes Secretaria de Desarrollo Sustentable), por lo tanto se puede otorgar el Visto Bueno solicitado”.

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos, elaborado por H.Q. CONTROL S DE R.L. DE C.V., signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva de fecha 04-cuatro de agosto de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual manifiesta: “En mi carácter de Perito Responsable, **Ratifico** que con las condiciones presentadas en la descripción de dicho documento y las medidas de análisis estudiadas para la culminación del estudio, se concluye que **NO EXISTE RIESGO POR MECANICA DE SUELOS** donde se pretende construir el proyecto mencionado, condicionando al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el presente estudio”



ELIMINADO: 1 Nombre 2. Firma, 3. Cédula Profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

N° de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo N° F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

- Estudio Geotécnico, elaborado por H.Q. CONTROL S DE R.L. DE C.V., signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva de fecha 04-cuatro de agosto de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual externa: "... soy responsable del Estudio Geotécnico Para el Diseño de Espesores de Pavimento dentro del Fraccionamiento Las Estancias ..."
- Certificado N° L.C. 007, Renovación 03, con vigencia: 07/10/2020 al 06/10/2023; emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a HQ CONTROL, S. DE R.L. DE C.V., como Laboratorio Certificado con alcance en Geotecnia, concreto y mezclas asfálticas de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 01, Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Estudio de Transito, elaborado por H.Q. CONTROL S DE R.L. DE C.V., signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva de fecha 04-cuatro de agosto de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual externa: "... soy responsable del Estudio de Tránsito para la determinación del TDPA, el cual se realizó para el Diseño de Espesores de Pavimento de las vialidades dentro del Fraccionamiento Las Estancias ..."
- Diseño de Estructura de Pavimento, elaborado por H.Q. CONTROL S DE R.L. DE C.V., signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED], del cual presenta Carta Responsiva de fecha 04-cuatro de agosto de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual externa: "... soy responsable del Diseño de Espesores de Pavimento de las vialidades dentro del Fraccionamiento Las Estancias ..."
- Certificado N° PRC 095, con vigencia: 19/03/2020 al 18/03/2023; emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Eder Américo Martínez López, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; y 19 fracción XXXVI y 23 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Sobre las características de los pavimentos se indica la siguiente:
  - RESUMEN DE PROPUESTA DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN:
  - CAPA DE ADOQUÍN DE CONCRETO CON ESPESOR DE 10.00 CENTÍMETROS.
  - CAPA DE BASE HIDRÁULICA CON ESPESOR DE 30.00 CENTÍMETROS. COMPACTO AL 100% DE SU MVSM Y CBR 80%.
  - CAPA SUB-RASANTE COMPACTA CON ESPESOR DE 30.00 CENTÍMETROS. COMPACTA AL 100 ± 2%, CBR MÍNIMO: 20%.





Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

- CAPA DE TERRAPLEN DE 20 CENTÍMETROS, MEJORADO CON CAL, COMPACTO AL 90%, CBR MÍNIMO: 10%.
- CAPA DE TERRAPLEN.

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 208 fracción VIII y 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que validó el proyecto de pavimentación:
  - M.I. [REDACTED], acompañado del Certificado [REDACTED] con vigencia: 19/09/2019 al 18/09/2022 emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo Validación de Diseño de la estructura de pavimentos del proyecto fraccionamiento Las Estancias 4to Sector, de fecha septiembre del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente, declaro ser responsable de la Validación del Diseño de Espesores de Pavimento para las vialidades internas para El Fraccionamiento Las Estancias... asumo la revisión de los documentos del Estudio Geotécnico, Estudio de Transito para la determinación del tdpa y Diseño de Estructura de Pavimentos elaborados por la empresa HQ Control S de RL de CV, el cual hago costar que las secciones estructurales del proyecto técnicamente dan cumplimiento a lo indicado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales."*

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto hidráulico  $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , 40 cms de desplante y 34 cms de altura juntas de expansión a cada dos metros.

**Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 208 fracciones VII y XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**Diseño de Alumbrado Público:** Presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección General de Parques y Jardines de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio Nº SSP/DIMU/1616/2022, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2022-dos mil veintidós; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la revisión a la Actualización del proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento LAS ESTANCIAS 4º SECTOR ubicado en la zona huajuco del Municipio."*



ELIMINADO: 1 Nombre 2. Firma, 3. Cédula Profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

Cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos por lo que esta Dirección no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva para el proyecto de red de alumbrado público, del fraccionamiento Las Estancias 4to Sector, firmando como responsable del proyecto el Arq. [REDACTED], cédula profesional número [REDACTED] y plano del proyecto de alumbrado público con fecha del 29 de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Arq. [REDACTED], cédula profesional número [REDACTED] que fuera recibido por la Dirección General de Parques y Jardines de la Secretaría de Servicios Públicos.

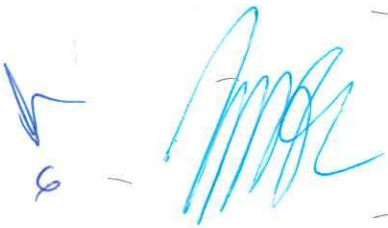
**Bomberos:** Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio Nº IR22-293, con fecha del 30-treinta de junio de 2022-dos mil veintidós menciona lo siguiente: *"La Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P., dictamina en sentido positivo y no tiene inconveniente alguno en que se continúen con los trámites municipales correspondientes de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey; tomando como base el informe de inspección IR22-293 el cual está en proceso de elaboración por el consultor actuante, aunado a la investigación y consulta de Normas Oficiales Mexicanas y legislación vigente."*

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, mediante oficio Nº DPT/H 078/22, de fecha 30-treinta de agosto de 2022-dos mil veintidós; en el cual con base en el Plano de Proyecto Ejecutivo Urbanístico (agosto 2022) y planos de Drenaje Pluvial (29 agosto de 2022) se considera Factible, y se informa lo siguiente:

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%.

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.

Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por Instituto de Ingeniería Civil de la UANL y firmado por el M.C. [REDACTED] con cedula profesional No [REDACTED] el cual dicta las condiciones hidráulicas de la zona en donde se pretende el desarrollo de un fraccionamiento habitacional.





Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre 2. Firma, 3. Cédula Profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

N° de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo N° F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

El Oficio No. SADM-ING-1522-20 emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., menciona lo siguiente:

“Se autoriza la factibilidad de acuerdo al estudio hidrológico – hidráulico, emitidos por M.C. [REDACTED] Pérez, cedula profesional [REDACTED] Jefe del Departamento de Hidráulica de la Universidad Autónoma de Nuevo León y las recomendaciones de la construcción de las obras siguientes:

- Dos cruces con tubo de 1.07 m (42”) para salida DP-01 y DP-02 en Camino Privado.
- Un cruce adicional con tubo de 0.76 m. (30”) en Camino Privado DP-03.
- 94.00 m.l. canal de 6x0.50 m. en derecho de paso para conectarse a DP-2.”

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.

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.

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.

Deberá de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

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.

27/35

2246

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1 Nombre 2. Firma, 3. Cédula Profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

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 una zona de riesgo hidrológico, sin embargo, al poniente del predio se localiza un escurrimiento natural y el cual deberá respetar su cauce.

**Geología:** De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio Nº DPT/G056/2022, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2022-dos mil veintidós, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

De acuerdo al Análisis de Mitigación de Riesgos firmado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] se determinaron dos tipos de fallamientos en el predio los cuales son planar y vuelco, por lo que se recomienda revestir la cañada ya sea con colchoneta gavión o RIP-RAP, con la finalidad de que la misma no presente socavaciones que afecten las construcciones aledañas o las paredes de la cañada se intemperizen haciendo que la misma crezca en dimensiones y afecte las edificaciones. Así mismo se deberá colocar disipadores de energía que garanticen el correcto afluente del agua.

De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Talud firmado por el Ing. [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] se realizó un análisis cinemático de talud en el cual se determinó que en los cortes proyectados se pueden presentar dos tipos de fallamiento: cuña y planar; debido a que el principal agente de detonación de fallamientos de talud es el agua y puede cambiar los parámetros estabilizadores, se realizó un análisis numérico para determinar el F.S. y se obtuvieron valores bajos debido a que los planos estructurales se encuentran muy favorables al corte del talud.

Se recomienda estabilizar los taludes bajando el ángulo de los taludes proyectados de acuerdo a la horizontal, en lugar de estar a 90°, bajar la pendiente. Se pueden colocar gaviones o muros de contención tipo voladizo para los taludes mayores a 4.0m. de altura; Un muro de contención de tipo gravedad para los taludes que rebasen los 2.5m. de altura y sean menores a los 4.0m. de altura.

#### Conclusiones

De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio presenta zonas de Riesgo Geológico Medio y Alto, por lo que deberá seguir las recomendaciones hechas en los estudios presentados a revisión a la Dirección de Proyectos Técnicos.

De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por H. Q. CONTROL S. DE R.L. DE C.V. y firmado por el Ing. [REDACTED] con fecha de agosto de 2022, se indica que:

Se llevaron a cabo 3 sondeos exploratorios, hasta una profundidad máxima de 6.20 metros, no se detectó nivel de aguas freáticas en ninguno de los sondeos, se muestrearon todas las capas que se encontraron y se determinaron las propiedades mecánicas características físicas de los suelos y rocas. Con respecto a las litologías encontradas en los sondeos exploratorios, la litología de sitio corresponde a intemperismo de lutita que se presenta como una mezcla de arenas y arcillas con un porcentaje de 31% de gravas. Este estrato ya representa un buen material para desplante a partir del metro. Por debajo de este estrato se encuentra inmediatamente la lutita verde olivo de muy



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre 2. Firma, 3. Cédula Profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

N° de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo N° F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

mala calidad de la Formación Méndez. El dispositivo de N-SPT presenta rebote en este material. Este se presenta como el mejor estrato para el desplante de la cimentación. Se realizó además el análisis y diseño geotécnico de la cimentación a partir de la información proporcionada y se revisaron las capacidades de carga tanto de zapatas aisladas y/o corridas y pilas cortas.

De acuerdo al Estudio Geotécnico realizado por HQ CONTROL S DE R.L DE C.V. y firmado por el Ing [REDACTED] [REDACTED] (Cédula Profesional [REDACTED]) con fecha de agosto de 2022, se indica que: se llevaron a cabo 3 pozos a cielo abierto, hasta una profundidad máxima de 50cm., y con el material extraído, se determinaron físicas y mecánicas del mismo.

Los valores obtenidos de los ensayos realizados sobre los materiales muestreados, dieron como conclusión que los materiales existentes y producto de los cortes de los taludes, de acuerdo a sus características naturales, cumplen para ser utilizados como capa de terraplén de acuerdo a la normativa de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes N-CMT-1-01-02.

De acuerdo al Diseño de Pavimento Flexible realizado por HQ CONTROL S DE R.L DE C.V. y firmado por el Ing [REDACTED] [REDACTED] (Cédula Profesional [REDACTED]) con fecha de agosto de 2022, se concluye que: la estructura de pavimento estará compuesta por una capa de Adoquín de Concreto (10.0 cm), Base hidráulica compactado al 100% de su MVSM Y CBR: 80%(30.0 cm), Sub-rasante, compacta al 100±2%, CBR min: 20% (30.0 cm), Terraplen mejorado con cal, compactado al 90%, CBR min: 10% (20.0cm.). "Deberá tenerse siempre en cuenta las condiciones del suelo existente, atendiendo a los resultados y observaciones de laboratorio responsable de control de calidad, en las zonas donde se encuentre el material calichoso, conglomerado o con las características solicitados en el presente, el material puede ser utilizado como capa sub-rasante, subyacente, terraplén y/o terreno natural sin estabilizar necesariamente, según sea la profundidad a la que se encuentre dicho material, esto debido a las propiedades tanto mecánicas como características físicas; considerando también, el diseño de rasantes del proyecto en cuestión."

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.

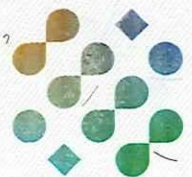
Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.

**Control de Erosión:** Al momento de 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, así mismo, 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,

29/35

2247

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**Casetas de vigilancia:** Ubicada dentro del área común identificada como LT-06 para uso del 1ero, 2do, 3er y 4to sector; y deberán cumplir con lo siguiente: a) la construcción de la caseta será a cargo del fraccionador b) En las Casetas de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso a las vías públicas del fraccionamiento. **El acceso por vías públicas al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.**

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Eficiencia Energética de la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio N° 2569/22-DGDV-SEDUSO, de fecha 30-treinta de agosto del 2022-dos mil veintidós, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo Urbanístico, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados 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 condicionantes:

Considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "**LAS ESTANCIAS 4TO SECTOR**", condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. "En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
  - 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 132-ciento treinta y dos árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** 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 General para un Desarrollo Verde para proceder a su valoración.
  - c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**



Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

- d) Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de menor consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. En caso de que se instale un sistema de riego este deberá utilizar agua residual tratada, y deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable, (un ejemplo puede ser como adoquín ecológico).
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, deberá contar con rampas de acceso de no más del 6% de pendiente y considerar en su diseño las normas internacionales de accesibilidad universal, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona, todos los elementos de equipamiento urbano deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General para un Desarrollo Verde.

**Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:**

Las áreas municipales se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de **132-ciento treinta y dos árboles nativos.**

2. La plantación de **25-veinticinco árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.**
3. 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, framboyán, kir, ceiba y cualquier especie no nativa de la región.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.



5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación."

Cabe señalar que los árboles que se indican en el número 2, es decir los 25 árboles nativos, deberán estar ya plantados en la acera frontal de cada lote vendible, al momento de su entrega lo mismo por cada vivienda nueva o por cada departamento nuevo; lo anterior con fundamento en el artículo 213, fracción X, de la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Se deberán atender las recomendaciones señaladas en cada uno de los estudios técnicos aportados por los propios promoventes.

**DÉCIMO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso, el C. Artemio Jesús Garza Rodríguez, Apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**, el C. Eugenio Garza de la Puente, Apoderado legal de la persona moral denominada **PLAZA HUAJUCO, S. A. P. I. DE C. V.**, (desarrolladores) y el C. [REDACTED], como perito responsable; deberán de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 25-veinticinco meses**, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 1-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**UNDÉCIMO:** Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante





Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022  
Expediente Administrativo Nº F-020/2022  
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas  
y Números Oficiales

o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

**DUODÉCIMO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

**DECIMOTERCERO:** Se hace del conocimiento a las personas morales denominadas, **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V. y PLAZA HUAJUCO, S. A. P. I. DE C. V.**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que para dar cumplimiento a los Artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L., debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

**DECIMOCUARTO:** El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirientes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

**DECIMOQUINTO:** De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de



lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley"; 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.

**DECIMOSEXTO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad 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.

**DECIMOSEPTIMO:** El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



Gobierno de Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Nº de Oficio: 20289/SEDUSO/2022 Expediente Administrativo Nº F-020/2022 Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales

DECIMOCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto del 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 IRAIS BALLESTEROS MANCILLA LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Lic. Rina Arely Ramos Vazquez 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

LMVA/gsp

Siendo las 14:16 horas del día 28 de VEINTIOCHO del mes de OCTUBRE 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. [redacted], en su carácter de [redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Oscar Salazar Valdes FIRMA: [signature]

NOMBRE: [redacted] FIRMA: [redacted]

