



Nº de Oficio: 10306/SEDUE/2019

Expediente Nº F-044/2018

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

INSTRUCTIVO

[REDACTED]

Paseo Belinda Nº 2940, Colonia Valle del Mirador,
Monterrey, N.L.
Presentes. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-044/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de septiembre de 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 00- de marzo de 2019-dos mil diecinueve, presentados por [REDACTED]

[REDACTED] lo cual acredita su personalidad mediante Poder Especial ratificado en fecha 22-veintidos de mayo del 2015-dos mil quince, ante el Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular Nº 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en Acta fuera de Protocolo Nº 222,854-doscientos veintidós mil ochocientos cincuenta y cuatro; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VILLAS DE VALLE ALTO**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **71,237.70 metros cuadrados**, el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-016-147**; el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 40,829-cuarenta mil ochocientos veintinueve, de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2013-dos mil trece, pasada ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou, Notario Público Titular Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 8845, Volumen: 285, Libro: 354, Sección: Propiedad, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2013-dos mil trece; predio colindante a la Av. Bosques de los Olivos y a la calle Colina de los Pinos, Al Noroeste del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, Distrito Urbano Valle Alto-El



Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con el plano número 16 de Zonificación Secundaria, Zonificación Huajuco, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, una porción del predio en cuestión se encuentra en zona habitacional unifamiliar y el resto de la superficie del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45%; al respecto es imperioso señalar que para esta Autoridad no pasa por inadvertido el hecho de que en el diverso expediente administrativo F-035/2013 la C. María Luisa Escamilla González viuda de Villarreal, que en su momento acreditó el carácter de propietaria, acompañó copia de los siguientes documentos:

- Resolución constitucional del Juicio de Amparo número 590/2006 promovido por la C. María Luisa Escamilla González viuda de Villarreal, contra actos del Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, y otras autoridades, de fecha 9-nueve de Marzo del 2007-dos mil siete, en el cual se concedió el amparo y protección de la justicia federal para el solo efecto de que la autoridad responsable Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales desaplique de la esfera jurídica de la impetrante de garantías, el decreto de nueve de noviembre de dos mil, por el que se declara área natural protegida, con el carácter de parque nacional, la región Cumbres de Monterrey, y, en caso de iniciar nuevo procedimiento, otorgar a esta la garantía de previa audiencia a fin de que pueda emitir su opinión en relación a los estudios que proponen la re delimitación del citado parque en los límites que en él se especifican, y esté en posibilidad de aportar pruebas y formular alegatos de su intención.
- Resolución del Amparo en Revisión número 180/2007-III de fecha 7-siete de Febrero del 2008-dos mil ocho, en el que se resuelve desear el recurso de revisión interpuesto por la subdirectora de lo Contencioso de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, confirmando la resolución recurrida.

Atendiendo lo anterior, mediante Oficio N° SAY-DJ/6289/2018, de fecha 11-once de julio de 2018-dos mil dieciocho esta Secretaría solicitó opinión a la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Ayuntamiento, en cuanto a los efectos de la sentencia definitiva de fecha 09-nueve de marzo del 207-dos mil siete, emitida dentro del Juicio d Amparo número 590/2006, si el alcance de los mismos son únicamente respecto de la impetrante de garantías o bien del predio en cuestión; por lo que la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, expone lo siguiente: "..... El Juez de Distrito en el Estado en su resolución constitucional determinó conceder el amparo a la quejosa, para el solo efecto de que la autoridad responsable Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), desaplique de la esfera jurídica de la impetrante de garantías, el decreto de nueve de noviembre de dos mil, por el que se declara área natural protegida, con el carácter de parque nacional, la región Cumbres de Monterrey, y en caso de iniciar nuevo procedimiento, otorgar a esta la

garantía de previa audiencia, a fin de que pueda emitir su opinión relación a los estudios que proponen la re delimitación del citado parque en los límites que en él se especifican y esté en posibilidad de aportar pruebas y formular alegatos de su intención, siendo menester que dicha resolución constitucional quedó firme, en virtud de que el recurso de revisión interpuesto por las autoridades responsables fue desechado por el Segundo Tribunal Colegiado en materia Administrativa en ejecutoria de siete de enero de 2008. Por lo que, al no desprenderse de la documentación remetida a esta Dirección, algún otro medio probatorio tendiente demostrar que la SEMARNAT realizó el procedimiento, el efecto del amparo de desaplicar el Decreto de la esfera jurídica de la quejosa, permanece firme.

Por lo tanto, si los propietarios actuales del inmueble solicitan la licencia de uso de suelo para fraccionar en el inmueble señalado, se considera, en opinión de esta Dirección Jurídica, que esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología está en aptitud de, un cumplimiento a la ejecutoria, así como en el ámbito de su competencia, brindar los efectos que provoca la desaplicación del Decreto, y en caso de cumplir con los requisitos que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, reglamento de construcción y demás disposiciones legales podrá resolver lo atinente a dicha licencia.....”

- II. Que mediante Oficio N° 071/IMPLANC/2019, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, informa lo siguiente: “...Que de acuerdo a la información adjunta a su atento escrito, el predio en materia de análisis se ubica, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, una parte en zona Habitacional Unifamiliar y el resto del polígono en área No Urbanizable por Preservación Ecológica (Parque Cumbres de Monterrey). Se adjunta información gráfica.

Que de acuerdo al artículo 7 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la utilización general del suelo en las áreas no urbanizables por preservación ecológica, será según lo que se disponga en los decretos de protección correspondientes.

Es de señalar que al quedar una porción del predio materia de análisis dentro del decreto del Parque Cumbres, el afectado promovió juicio de amparo con el número 590/2006, contra actos del Presidente de la República y otras autoridades responsables, entre ellas el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de quien reclama el acuerdo emitido de fecha 14 de agosto de 2006, en el que se da la aplicación del Decreto del Parque Nacional Cumbres, así como la aplicación del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco, que conlleva la aplicación del Decreto Presidencial controvertido (Parque Cumbres), resolviendo la autoridad jurisdiccional que al no haberse respetado las formalidades del decreto declaratorio impugnado, existe violación a la garantía que se consagra el artículo 14 Constitucional, razón por la que concedió el amparo y protección de la justicia federal, para el solo efecto de que la autoridad responsable Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales desaplique de la esfera jurídica de la impetrante de garantías, el decreto de 09 de noviembre de 2000, por el que se declara área natural protegida, con el carácter de parque nacional, la región Cumbres de Monterrey.

J

Por lo tanto al corresponder las áreas no urbanizables por preservación ecológica indicadas en el citado Plan y Reglamento, con las áreas decretadas como área natural protegida (Parque Cumbres de Monterrey), al desapplicarse el mencionado decreto a la porción del predio materia de análisis ubicado en dicha zona protegida, se deberá establecer que usos, densidades y lineamientos urbanísticos le correspondieran a dicha porción de terreno, en cuyo caso aplica lo dispuesto por el artículo 7 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala:

"Artículo 7 Bis. Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior (área no urbanizable por preservación ecológica), los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate, de conformidad con la legislación aplicable en la materia."

En ese orden de ideas, para la porción del predio clasificada en el Plan de Desarrollo Urbano en cita, como No Urbanizable por preservación ecológica, le será aplicable lo dispuesto para la zona colindante, que en el presente caso se trata de una zona Habitacional Unifamiliar, con una densidad tipo Crecimiento Controlado (según las pendientes del terreno) y sus correspondientes lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey...." (el subrayado es nuestro).

Por lo anterior, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, una porción del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45% y el resto de la superficie del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido.

III.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) 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, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio No SSP/375/2018 de fecha 02-dos de octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "...solicita se le informe sobre la factibilidad de dotación de servicios públicos a cargo de esta Secretaría, ... Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vías y pluviales; la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano coordina la prestación del servicio de alumbrado público y la Dirección de Servicios Técnicos coordina la prestación de la recolección de basura domiciliar, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios.

C

Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que indica:

"La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio..." (El subrayado es nuestro.)

- Oficio N° DIV/EAO87/III/2019, de fecha 13-trece de marzo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Comisaría General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "Dando seguimiento al oficio DIV/EAO055/IX/2018 emitido por esta Secretaría y donde se daba contestación al oficio No. 8040/SEDUE/2018, donde solicitaron se determine la factibilidad de dotar y prestar el servicio de seguridad para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de urbanización Inmediata, colindante a la calle a la Av. Bosques de los Olivos, a la calle Colina de los Pinos al Noroeste del Fraccionamiento Valle Alto, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, de este Municipio de Monterrey; ...relativo a la superficie solicitada de 105,000.822 m2, predio identificado con los números de expediente catastral 51-016-147.

Y donde se informaba lo siguiente; "....se determina que **no factible**, proporcionar el servicio de vigilancia de tránsito por parte de esta Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, esto debido principalmente a que para la urbanización del polígono mencionado, se tendrá que recurrir al paso de vehículos pesados (tráileres, grúas, camiones de volteo, pipas, revolvedoras, etc...), por zonas restringidas, por lo que es necesario se presente un proyecto de habilitación de vías alternas para el paso de vehículos de carga a la zona urbanizable... esto debido a que se cuenta con una sola vía de acceso y salida para este tipo de vehículos, que es la Av. Sierra Alta..."

Al respecto le informo que el C. Lic. Alberto Gerardo Villarreal Escamilla, presentó oficio de fecha 08 de marzo de 2018 (sic), mediante el cual se compromete a respetar restricciones de horario para no afectar a los vecinos, crear una ruta alterna por la Av. Cedro-Camino al Diente hasta llegar a la Av. Garza Sada, así como en caso de daño se compromete a repararlo.

Por lo anterior se determina que es factible brindar el servicio de vigilancia de tránsito, en la zona, condicionado a lo siguiente:

1. El solicitante se compromete a utilizar vehículos de carga con los permisos correspondientes para la circulación en zonas restringidas, donde se indicarán las rutas y horarios por donde deberán circular en la zona.
2. El solicitante se compromete a reparar el pavimento dañado a causa del paso de vehículos pesados por la zona.

Por ultimo con relación al servicio de seguridad, le informo que la zona le corresponde a la Dependencia de Fuerza Civil del Estado..." (El subrayado es nuestro.)

- Oficio N° SSP/DAJ/DH/14916/2018 de fecha 17-diciembre de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: "Conforme a las Instrucciones del C. Secretario de Seguridad Pública del Estado y a las atribuciones que se contienen en el artículo 15 fracciones I y II del Reglamento Interior de la Secretaría de Seguridad Pública,.... solicita que se comunique la factibilidad de dotación y prestación de servicios de seguridad para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata,.... me permito enviarle el informe emitido por la Comisaría General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el oficio SSP/FC/SS/15671/2018, que contiene la información solicitada por esa Secretaría,...."

○ Oficio N° SSP/FC/SS/15671/2018 de fecha 11-enero de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Comisaría General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: "La suscrita, en mi carácter de Titular de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil,.... en términos de lo que disponen los artículos 1, 3, 6, 7, 8, 9, 11, y demás relativos de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil vigente en el Estado.
Me permito hacer de su conocimiento que esta Institución a mi cargo, realiza recorridos de prevención y vigilancia en puntos estratégicos en el Estado, en razón a las necesidades en el servicio, conforme a las atribuciones y obligaciones derivadas del numeral 6, fracción IV, de la Ley antes citada, que a la letra reza: "Accionar bajo el principio de suficiencia, al disponer de los recursos humanos y materiales necesarios para efectuar un despliegue territorial oportuno, ante cualquier amenaza al orden y tranquilidad sociales en cualquier municipio del Estado en coordinación con las autoridades correspondientes."

Derivado de lo anterior es importante mencionar, que deberá tomarse en cuenta, a las Instituciones Policiales de los Municipios, pues está dentro de su ámbito territorial, ya que tienen el conocimiento y sentido de pertenencia sobre la zona o extensión geográfica que les corresponde vigilar y proteger, de acuerdo a los artículos 130, 131, 132 y 134 de la Ley de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, así como tomar en cuenta el considerable incremento de desarrollos habitacionales en el sur del municipio de Monterrey, Nuevo León: por ende, debe de distribuirse la vigilancia coadyuvando los Municipios con esta Institución Policial, sin mencionar que atendiendo el aumento demográfico de la citada zona con las limitantes de las unidades y personal de esta Institución Policial, se realizan recorridos de prevención y vigilancia, en la zona indicada, lo que resulta inherente a esta Institución que, en caso de así requerirse, para salvaguardar la seguridad, mantener el orden y la paz pública, se realizará el despliegue puntual y conveniente." (El subrayado es nuestro).

IV. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "....Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría," por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa,



SECRETARÍA DE ECONOMÍA
URBANO Y ECOLOGÍA

JS

C

la clasificación de la zona en la que se encuentra el predio y en su caso del Dictamen de las medidas de mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León; referente al predio con superficie total de 71,237.70 metros cuadrados, el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-016-147; predio colindante a la Av. Bosques de los Olivos, a la calle Colina de los Pinos y al Noroeste del Fraccionamiento Valle Alto, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

- V. Que mediante oficio N° 073/SDU/2019 de fecha 28-veintiocho de febrero de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: "...esta Secretaría...llevó a cabo la Primera Sesión Ordinaria 2019 del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 01/2019, y en relación al expediente 07/SDU-CTGH/18, y con fundamento en los artículos 177, 179, 180, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, aprobó el siguiente dictamen:...

Problemática: De conformidad con la información señalada en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, se encontró que en el Escenario Peligro Geológico, el predio presenta riesgo geológico Alto y Muy Alto en aproximadamente un 40% y un 20% respectivamente. Y en el escenario Peligro Hidrometeorológico, el predio solo presenta una Zona de Guarda en Corrientes menores. (el subrayado es nuestro).

Una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 07/SDU-CTGH/18 referente al pedio identificado con el número de expediente catastral 51-016-147, ...; el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, acuerda lo siguiente:

1. Que el pasado 24 de agosto de 2018, mediante oficio 139/SDU/2018, se le informó al Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que para el Proyecto del fraccionamiento denominado Villas de Valle Alto, del predio con número de expediente catastral 51-016-147, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León solicitó se verificara si el predio se encuentra dentro del Decreto del Área Natural Protegida Parque Nacional Cumbres de Monterrey a la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP). Y que en caso de que el predio no se encontrara dentro de la Zona regresara a este Consejo para que se emitieran las medidas de mitigación correspondientes.
2. Que mediante escrito de fecha 29 de noviembre de 2018, compareció el Arq. Daniel Salazar Salinas, manifestando que en el proyecto de Villas de Valle Alto, referente a un predio de 10.5 hectáreas, solo se está solicitando la aprobación de 7.12376 m² que es lo que está fuera del Parque Nacional Cumbres de Monterrey, lo anterior de acuerdo con los oficios 139.04.1-0936(10) y 139.04.1-1066(14) emitidos por SEMARNAT. Así como también, adjuntando Resolución del Amparo en Revisión 180/2007-III, referente al Juicio de Amparo 590/2006 en

8

7. Así mismo, se haga del conocimiento del promovedante que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o Estado de Nuevo León.

6. Se haga del conocimiento del promovedante, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falsados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, no este afectado por restricciones federales y estatales; no deberán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno calculadas a 20 años; de conformidad con el artículo 211 de la mencionada Ley.

5. En caso de que se otorgue la factibilidad por parte del municipio de Monterrey, Nuevo León, se deberá de verificar que el suelo cedido para áreas municipales conforme al artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, no este afectado por restricciones federales y estatales; no deberán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno calculadas a 20 años; de conformidad con el artículo 211 de la mencionada Ley.

4. Que una vez que el Municipio de Monterrey, Nuevo León determine en su caso que sea factible fraccionar y urbanizar el suelo del predio con expediente catastral 51-016-147, ubicado en el Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, y una vez que se solicite por el promovedante llevar a cabo el Proyecto Urbanístico, se deberá enviar al Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León el proyecto para que emita opinión de las medidas de mitigación correspondientes, de conformidad con los artículos 177, 179 y 180 de la Ley antes citada.

3. Por tanto, y toda vez que este Consejo Técnico no prejuzga sobre la legitimación y ejecución de la Sentencia antes citada y en el entendido que la Autoridad Municipal sobre la base del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey aplicable es quien tiene la atribución de otorgar o negar la licencia de factibilidad solicitada, tomando en cuenta que el predio se encuentre dentro de un área urbanizable, así como fundamento en los artículos 11 fracción XII, 108, y 136 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 241, 245, 246 y 247 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; por lo anterior, es que se solicita al Municipio de Monterrey, Nuevo León, se revise primeramente la factibilidad del proyecto.

3. Por tanto, y toda vez que este Consejo Técnico no prejuzga sobre la legitimación y ejecución de la Sentencia antes citada y en el entendido que la Autoridad Municipal sobre la base del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey aplicable es quien tiene la atribución de otorgar o negar la licencia de factibilidad solicitada, tomando en cuenta que el predio se encuentre dentro de un área urbanizable, así como fundamento en los artículos 11 fracción XII, 108, y 136 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 241, 245, 246 y 247 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; por lo anterior, es que se solicita al Municipio de Monterrey, Nuevo León, se revise primeramente la factibilidad del proyecto.

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE URBANISMO Y ECOLOGÍA



C


firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad el artículo 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

8. *Así como también, se le informe al promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León...."*

- VI. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° SAY-PCM/0591/2019, de fecha 11- once de marzo de 2019-dos mil diecinueve, informa lo siguiente:

**"...INFORME DE INSPECCIÓN
ASPECTOS GENERALES**

OBSERVACIONES

- 
1. *El predio inspeccionado tiene su acceso por la Av. Bosque de los Olivos, el cual dicho predio cuenta con una superficie total solicitada de 68,717.94 M2 el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 105,000.822 M2 y expediente catastral con número 51-016-147.*
 2. *Como colindancias actuales del predio se observa lo siguiente: al Norte se encuentran terrenos sin construcción, al Sur se observan diversas casas habitación, al Oriente se observan casas habitación y terrenos privados y al Poniente se encuentran terrenos sin construcción.*
 3. *Al momento de la visita al predio no se observó que se estén llevando a cabo trabajos para la construcción y/o avance para la realización de dicho fraccionamiento.*

ANÁLISIS DE RIESGO

Al momento de la inspección al predio antes mencionado, no se observó un posible Alto Riesgo en la zona a fraccionar.

CONCLUSIONES

9/18

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el seguimiento a la solicitud de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el suelo para el fraccionamiento a desarrollar en la Av. Bosques de los Olivos denominado Villas de Valle Alto, siempre y cuando se atiendan las conclusiones y recomendaciones emitidas en el estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con cédula profesional 1886060 así como las recomendaciones y conclusiones estipuladas en el Estudio Geológico realizado por el Ing. Geol. Juan Enrique Valdés Vigil con cédula profesional 8460104....." (El subrayado es nuestro).

VII.

Que el promoviente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha 11-Once de septiembre del 2017-dos mil dieciséis, elaborado por Grupo PIHHS Business Consulting Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, signado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con Cédula Profesional N° 1886060, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDEU), "Por de fecha 11-Once de septiembre del 2017-dos mil dieciséis, el cual manifiesta lo que sigue: "Por medio de la presente hago de su conocimiento que me responsabilizo del presente Estudio Hidrológico de Aguas Superficiales para los Escurrimientos de Cuenclas que afectan al predio en cuestión, así como el Análisis Hidrológico e Hidráulico Tipo Conceptual de Áreas Internas en función de la Topografía...Además de conformidad a la revisión del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, en su primer etapa..., determina que SI SE PRESENTA RIESGO HIDROLÓGICO en el sitio, haciendo constatar que el predio presenta vulnerabilidad a Riesgos de Inundación generando por zonas de Guarda en corrientes menores."

- Estudio de Movilidad e Impacto Vial de fecha Septiembre 2018-dos mil dieciocho, elaborado por PM & ASOCIADOS INGENIERIA VIAL, signado por el M.C. Ing. Gabriel Ponce Elizondo, Cédula Profesional N° 2882303 (Ing. Civil) y Cédula Profesional N° 6720939 (Ing. De Tránsito), del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDEU), de fecha septiembre del 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: "...le informo que un servidor es el responsable de la elaboración del Estudio de Movilidad e Impacto Vial para la construcción de un Fraccionamiento Habitacional con 104 lotes habitacionales unifamiliares..."

Estudio Geológico de fecha 07-siete de marzo del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por Servicios Geológicos, signado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil, Cédula Profesional N° 8460104 del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDEU), de fecha 07-siete de marzo del 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: "...informarle que soy el responsable de la elaboración del ESTUDIO GEOLOGICO PARA PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VILLAS DE VALLE ALTO (OBRA NUEVA),...El proyecto se refiere a la construcción de un desarrollo habitacional residencial denominado Fraccionamiento Residencial Villas de Valle Alto, sobre un predio con superficie total de 105,065.294 metros cuadrados. Con base en el reconocimiento geológico de campo, así como en el análisis de la información cartográfica y, considerando que el terreno presenta topografía de suave pendiente, se concluye que las condiciones geológicas son viables en el are donde se pretende la construcción del

fraccionamiento. Sin embargo, dicha conclusión será válida siempre y cuando se respeten las conclusiones y recomendaciones de este análisis geológico, así como las recomendaciones del cálculo estructural, de la mecánica de suelos y de los demás estudios técnicos"

- Estudio Geológico de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2015-dos mil quince, elaborado por Geotec, signado por el Ing. Geol. Samuel Estrada Barraza, Cedula Profesional N° 97532 del cual presenta Carta Responsiva, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"El suscrito Ingeniero Geólogo Samuel Estrada Barraza con Cedula Profesional No 97532, realizo el Estudio Geológico para AVALI de un predio de 10.5 has, para el proyecto del Fraccionamiento Residencial Villas de Valle Alto...El estudio citado concluye en que no existe riesgo geológico alguno en las condiciones naturales del terreno, a excepción de la elevada vulnerabilidad de la erosión de la lutita que constituye la totalidad del cuerpo rocoso del área..."*
- Estudio Geofísico de fecha 07-siete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por Instituto de Ingeniería Civil de la Facultad de Ingeniería Civil de la UANL, signado por el Ph. D. en Ciencias Geológicas Juan Manuel Rodríguez Martínez, Cedula Profesional N° 433849 del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 07-siete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"Por este conducto presentamos a su entera consideración el estudio geofísico relacionado con el proyecto: IDENTIFICACION DE ZONAS CARSTICAS, MEDIANTE TECNICAS DE GEO-RADAR SIR 3000 EN TERRENOS DEL PROYECTO VILLAS DE VALLE ALTO,. En las diferentes líneas de Geo Radar analizadas, no se detectó presencia de cavernas, así como tampoco se detectaron posibles obras de captación de aguas subterráneas (pozos, norias o galerías filtrantes) en el Proyecto Vilas de Valle Alto. La saturación del suelo es baja, debido a que las lutitas (Formación Méndez) poseen baja conductividad hidráulica."*

VIII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 04-cuatro de octubre de 2018-dos mil dieciocho, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a los Preliminares: aún no se han iniciado los trabajos, en algunas secciones se aprecia poco debido a la abundante maleza que se iniciaron con trabajos de corte, Terracerías en Vialidades: aún no se han iniciado los trabajos, Drenaje Sanitario: aún no se han iniciado los trabajos, Terracerías en Vialidades: aún no se han iniciado los trabajos, Drenaje Pluvial: aún no se han iniciado los trabajos, Terracerías en Vialidades: aún no se han iniciado los trabajos, Agua potable: aún no se han iniciado los trabajos, Terracerías en Vialidades: aún no se han iniciado los trabajos, Red de Gas Natural: aún no se han iniciado los trabajos, Pavimentaciones: aún no se han iniciado los trabajos, Guarniciones: aún no se han iniciado los trabajos, Red Eléctrica: aún no se han iniciado los trabajos, Alumbrado Público: aún no se han iniciado los trabajos, Rehabilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se han iniciado los trabajos, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se han iniciado los trabajos, Red de Telefonía y Televisión por cable: s aún no se han iniciado los trabajos, Uso de Suelo del Área Colindante: al noroeste casa habitación unifamiliar al oeste casa habitacional unifamiliar, Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): aún no hay construcciones,

Colindancias del Predio: al noroeste Fracc. Valle Alto, al oeste Col. Jardines de Valle Alto, Sección de Vialidades colindantes al predio: Av. Bosques de los Olivos 6.00m y Colina de los Pinos 6.50m, Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se aprecian debido a la abundante maleza, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): abundante maleza, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aun no se han iniciado los trabajos, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aun no se han iniciado los trabajos.

IX. Que en fecha 29-veintinueve de octubre de 2018-dos mil dieciocho, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 25-veinticinco de octubre del mismo año, bajo el oficio número 8610/SFDUE/2018, en donde se hacen del conocimiento al interesado los requerimientos para el trámite, así como una serie de requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, observando 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; siendo lo siguientes: ".....

Deberá de complementar en su solicitud la documentación que se enlistó a continuación:

1. Actualizar datos en Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, indicando los datos correspondientes de los propietarios, así como los datos actualizados (original) y firmada por apoderado legal y gestor.
2. De acuerdo al Oficio N° DIV/EA055/IX/2018 emitido por la Comisaría General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, en fecha 11-once de setiembre del 2018-dos mil dieciocho, es necesario que presente un proyecto de habilitación de vías alternas para el paso de vehículos de carga (tráileres, grúas, camiones de volteo, pipas, revolovedoras, etc.) a la zona urbanizable, ya que actualmente se tiene ejemplos de problemáticas similares por no contar con las mencionadas vías, como lo son: la zona Camino al Mirador, donde los residentes de las zonas habitacionales, se quejan por el ruido, contaminación y daño al pavimento que provoca el paso de vehículos de carga por sus colonias, esto debido principalmente a que se cuenta con una sola vía de acceso y salida para este tipo de vehículos, que es la Av. Sierra Alta.
3. De acuerdo al oficio No. 139/SDU/2018 emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha 24 de agosto del 2018-dos mil dieciocho, se requiere lo siguiente:
 - Se deberá solicitar a la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) verifique si el predio se encuentra dentro del decreto del área natural protegida Parque Nacional Cumbres de Monterrey..."
 - 4. Deberá presentar polígono de superficie solicitada georreferenciado en Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, firmado por apoderado legal y perito responsable.
 - 5. Deberá presentar polígono de superficie solicitada georreferenciado en Atlas de Riesgo Primera Etapa del Estado de Nuevo León, firmado por apoderado legal y perito responsable.
 - 6. Verificar y corregir observaciones en plano Topográfico (adjunto), ya revisado y corregido el plano anexar 4-cuatro copias simples con firmas originales del apoderado legal y profesional responsable incluyendo cedula profesional de este último, así como el proyecto digital, adjuntando plano de revisión (notificado).

8

C

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



- X. Escrito libre presentado por el propio promovente en fecha 11-once de diciembre del 2018-dos mil dieciocho en respuesta a la preventiva bajo el oficio N° 8610/SEDUE/2018, notificada en fecha 29-veintinueve de octubre de 2018-dos mil dieciocho, vinculado al expediente manifestando:
1. *Se entregó la solicitud de factibilidad al día siguiente de la aceptación del expediente.*
 2. *Se anexa plano para cumplir con el oficio número DIV/EA055/IX/2018.*
 3. *Se anexa acuerdos planos y carta donde la SEMARNAT y el Gobierno del Estado piden la opinión al CONAP y el entonces Director del Parque Nacional Cumbres declara que 7.1 hectáreas están fuera del Parque Nacional Cumbres y 3.3 están dentro.*
 4. *Se anexa plano del Polígono*
 5. *Se anexa Plano*
 6. *Se entregaron los planos al día siguiente de la aceptación del expediente..."*
- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000056457, de fecha 10-diez del mes de abril del 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$13,898.61 (TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 61/100 M.N.);** por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- XII. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, únicamente respecto a la superficie con pendientes menores al 45% del predio en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, XCIV, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168, 169 fracciones V, VI y VII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216 y artículos 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 III, 243 fracción I, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 271 fracción I incisos a) y b), 276 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII, 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 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: Se informa a los

[Redacted text]

que es factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VILLAS DE VALLE ALTO**; relativo a la superficie solicitada de **71,237.70 metros cuadrados**; la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **105,000.822 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-016-147**, únicamente respecto de la superficie con pendientes menores de **45%**; predio colindante a la Av. Bosques de los Olivos, a la calle Colina de los Pinos, al noroeste del Fraccionamiento Valle Alto, Distrito Urbano Valle Alto - El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L.; toda vez que existe congruencia del uso de suelo solicitado con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey a cargo de la Autoridad Municipal.

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

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Oficio N° 071/IMPLANC/2019, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, informa lo siguiente:Por lo tanto al corresponder las áreas no urbanizables por preservación ecológica indicadas en el citado Plan y Reglamento, con las áreas decretadas como área natural protegida (Parque Cumbres de Monterrey), al describirse el mencionado decreto a la porción del predio materia de análisis ubicado en dicha zona protegida, se deberá establecer que usos, densidades y lineamientos urbanos correspondientes a dicha porción de terreno, en cuyo caso aplica lo dispuesto por el artículo 7 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,....

En ese orden de ideas, para la porción del predio clasificada en el Plan de Desarrollo Urbano en cita, como No Urbanizable por preservación ecológica, le será aplicable lo dispuesto para la zona colindante, que en el presente caso se trata de una zona Habitacional Unifamiliar, con una densidad tipo Crecimiento Controlado (según las pendientes del terreno) y sus correspondientes lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey...." (el subrayado es nuestro).

Por lo anterior, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, una porción del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de

Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido y el resto de la superficie del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45%.

TERCERO: El interesado podrá solicitar le sean señalados los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para elaborar el proyecto urbanístico, de conformidad con lo establecido en el en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los artículos 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, entre los cuales se señalarán la superficie máxima del suelo factible de urbanizar; los alineamientos viales y derechos de vía; los derechos de vía de infraestructura; la superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo; los usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, **incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales; las superficies y dimensiones mínimas de lotes por usos;** los criterios de arborización de áreas públicas; características de las edificaciones a realizar; las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas fallas geológicas, entre otros, de conformidad con lo establecido en el artículo 271 fracción II del citado ordenamiento legal 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.

CUARTO: En la Etapa de Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá presentar Estudio de Pendientes, indicando las pendientes del predio definidos en cuadrantes de 10 x 10 coloreado de tal manera que se diferencien los siguientes rangos de pendientes: del 0 al 15% en color amarillo; del 15.01 al 30% en color naranja; 30.01 al 45% en color café y mayores al 45% en color rojo, señalando los escurrimientos o cañadas, indicando la superficie del predio que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, firmado y avalado por el perito responsable, de acuerdo al artículo 144 Fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en correlación a lo dispuesto por el artículo 248 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: 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*

8

OCTAVO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que interviengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos de esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que correspondan para que éstas tomen las

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

SEXTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

que se empezaran 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, continuaran 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 subsiguiente 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.

medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I inciso b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley esto conforme lo disponen los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA


Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/lazc/SCS/bash


17/18

024091

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



