



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. 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: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [REDACTED]

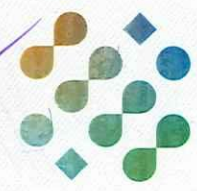
Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-003/2022 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 15-quince días del mes de noviembre de 2022-dos mil veintidós. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-003/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 12-doce de enero de 2022-dos mil veintidós, presentada por los C. C. [REDACTED] [REDACTED] ambos por sus propios derechos y como apoderados legales de las C.C. [REDACTED] respecto al **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual es denominado **VILLAS DE VALLE ALTO** relativo a la superficie a desarrollar de **71,237.70 metros cuadrados**; proveniente de una superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; colindante a la Av [REDACTED] [REDACTED] en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha doce (12) de enero de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual es denominado **VILLAS DE VALLE ALTO** relativo a la superficie a desarrollar de **71,237.70 metros cuadrados**; proveniente de una superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] colindante a la [REDACTED] [REDACTED], 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-003/2022**.



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

2858

ELIMINADO: 1. Expediente catastral. 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: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

- a) En fecha 12-doce de abril de 2019-dos mil diecinueve, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 10306/SEDUE/2019, emitida dentro del expediente administrativo **F-044/2018**, informó que es factible **Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para desarrollar un 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 mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], únicamente respecto de la superficie con pendientes menores de 45%.
- b) En fecha 12-doce de junio de 2020-dos mil veinte, mediante resolución contenida bajo el oficio Nº 14103/SEDUE/2020, emitida dentro del expediente administrativo No. **F-049/2019**, se fijaron los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano** así como la aprobación del **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominada **VILLAS DE VALLE ALTO**; relativo a una 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 bajo el número de expediente catastral [REDACTED] únicamente respecto a la superficie con pendientes menores de 45%, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	105,000.822	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	33,763.122	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	71,237.700	metros cuadrados
Área Vial:	15,360.997	metros cuadrados
Área Urbanizable:	55,876.703	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial:	353.450	metros cuadrados
Área Municipal del Proyecto:	10,872.248	metros cuadrados
Área Vendible:	44,651.005	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	44,651.005	metros cuadrados
No. de Lotes Habitacionales:	86	

- c) En fecha 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 16623/SEDUE/2021, emitida dentro del expediente administrativo No. **026/2021**, se aprobó el **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominada **VILLAS DE VALLE ALTO**; relativo a una superficie solicitada de 71,237.70 metros cuadrados; la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, de la cual 15,360.997 metros cuadrados corresponden a superficie vial, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED]



Nº de Oficio: 20592/SEDUSO/2022

Expediente Administrativo Nº F-003/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C.C. [REDACTED] [REDACTED] ambos por sus propios derechos y como apoderados legales de las C.C. [REDACTED] a, [REDACTED] (propietarios) y la C. [REDACTED] (gestora).
2. Copia simple de la Escritura Pública Nº 40,829-cuarenta mil ochocientos veintinueve, de fecha 26-veintiseis de septiembre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou, Notario Público Titular Nº 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Donación a título gratuito de Inmueble, por medio del cual, los C. C. [REDACTED], de apellidos [REDACTED] adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; 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 de 2013-dos mil trece.
3. Copia simple del Poder Especial ratificado en fecha 22-veintidos de mayo del 2015-dos mil quince, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular No. 123-ciento veintitrés con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, según consta en Acta fuera de Protocolo Nº 222,854-dos mil doscientos veintidós mil ochocientos cincuenta y cuatro.
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], autorizado en fecha 05-cinco de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25453078/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. [REDACTED] [REDACTED] bajo el Número 8845, Volumen: 285, Libro: 354, Sección: Propiedad, de fecha 25-veinticinco de octubre de 2013-dos mil trece; 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.
5. Copia simple de las identificaciones oficiales de los C. C. [REDACTED] [REDACTED] de apellidos [REDACTED] (propietarios)
6. Escrito de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por medio del cual, el C. [REDACTED] [REDACTED] otorga poder a favor del C. [REDACTED] [REDACTED], para realizar cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento Villas de Valle Alto.
7. Carta Poder original de fecha 01-primer de julio de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. [REDACTED] [REDACTED] a favor de la C. [REDACTED] [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] [REDACTED]





Nº de Oficio: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

CONSIDERANDO

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, LXIII, 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 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, 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, 243 fracción V, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 271 fracción V incisos a), b), c), d) y e), 272 fracción III, 276 fracción I, párrafo segundo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 139, 140, 141, fracción I, 142, y 147, fracciones I al XVIII, 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 y LII, 101, fracciones IV y XIV, 102 fracciones II, X y XVI y Transitorio Tercero, 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** que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

1. **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al oficio No. 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, informo 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 desaplicarse el mencionado decreto a la porción del predio materia de análisis ubicado en 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 que el proyecto urbanístico cumple con los usos de suelo permitidos.

2. **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula 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: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

y Lineamientos Urbanístico”, 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 al 15.00%, la densidad será de 15 unidades vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para los predios con pendiente del 30.01% al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendiente mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano; Por lo que el promovente presentó dentro del expediente administrativo F-049/2019 relativo a la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la aprobación del Proyecto Urbanístico, Plano de Análisis de Pendientes de fecha 12-doce de junio de 2020-dos mil veinte, firmado por el perito responsable el Arq. [REDACTED] con Cédula Profesional No. [REDACTED]; el cual arroja que la superficie del predio de 50,137.70 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 75.20 viviendas; la superficie del predio de 15,000.00 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultan 12.40 viviendas; la superficie del predio de 5,600.00 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45% resultan 2.24 viviendas, resultando entonces un máximo permitido de 89.84 vivienda y el proyecto presenta 86 viviendas, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

3. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resultó mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano del Proyecto del Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, y cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 211 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: “fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V: Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI: No se aceptaran terrenos que por sus características y condiciones no pueden ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta ley.”



Nº de Oficio: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Se requiere un área municipal de 7,590.670 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 44,651.005 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 7,590.670 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (86 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1892.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 10,872.248 metros cuadrados; dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

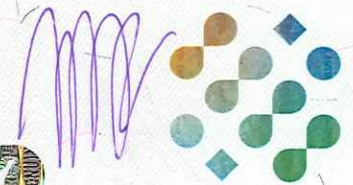
III. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 01-primer de abril de 2022-dos mil veintidós, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó Preliminares: se realizaron desmontes, cortés, movimientos de tierras, trazo, lotificación despalmes y cortes de caja para terracerías; Terracerías en Vialidades: Rasantes; Drenaje Sanitario: calle Kinanau excavación para tubería de drenaje 120.00 ml, teniendo de tubería y colocación de tubería 60 ml; Drenaje Pluvial: no se han iniciado trabajos; Agua Potable: no se han iniciado trabajos; Red de Gas Natural: no se han iniciado trabajos; Pavimentación: no se han iniciado trabajos; Guarniciones: no se han iniciado trabajos; Red Eléctrica: no se han iniciado trabajos ; Alumbrado Público: no se han iniciado trabajos; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: no se han habilitado; Nomenclatura , Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se han colocado y/o instalado; Red de Telefonía y Televisión por Cable: no se han iniciado trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: Habitacional Unifamiliar; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): lotes baldíos aún no se realizan construcciones; Colindancias del predio: al noroeste fraccionamiento cerro pinto, al sureste colonia Hacienda los Encinos, al noreste fraccionamiento Bosques de Valle Alto, al suroeste Sierra Madre Oriental; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: al sur oeste se detecta una cañada; Vegetación (en caso de que el predio se encuentra en breña): el predio en su mayoría ya se realizó el desmonte del mismo, dejando solamente algunas zonas aun con arbustos y uno que otro árbol típico de la zona y la región; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aún no se inician trabajos; Infraestructura troncal y de servicios básicos: aún no inician trabajos.

IV. Que mediante el presente trámite están solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominada VILLAS DE VALLE ALTO; relativo a una 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 bajo el número de expediente catastra [redacted] únicamente respecto a la superficie con pendientes menores de 45%, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Table with 3 columns: Description, Value, and Unit. Rows include Área Total (105,000.822), Área fuera de Aprobación (33,763.122), Área a Desarrollar (71,237.700), Área Vial (15,360.997), and Área Urbanizable (55,876.703).

2861

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. 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: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Área de Derecho de Paso Pluvial:	353.450	metros cuadrados
Área Municipal del Proyecto:	10,872.248	metros cuadrados
Área Vendible:	44,651.005	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	44651.005	metros cuadrados
No. de Lotes Habitacionales:	86	

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial Nº **3440000071908** de fecha 14-catorce de noviembre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad total de **\$1,030,991.71 (UN MILLÓN TREINTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 71/100 M.N.)**; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción V inciso c), número 1, letra C, por los siguientes conceptos:

- Proyecto Ejecutivo por 44,651.005 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de **\$1,030,991.71 (UN MILLÓN TREINTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 71/100 M.N.)** por lotes con superficie mayor de 300.00 metros cuadrados.

VI. 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 de **VILLAS DE VALLE ALTO**.

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

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se aprueba el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un proyecto vial denominado **VILLAS DE VALLE ALTO**; relativo a la superficie a desarrollar de **71,237.70 metros cuadrados**; proveniente de una superficie de mayor extensión de **105,000.822 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; colindante a la Av. [REDACTED]

[REDACTED] en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene el siguiente cuadro de áreas:

3085



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

N° de Oficio: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo N° F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Área Total:	105,000.822	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	33,763.122	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	71,237.700	metros cuadrados
Área Vial:	15,360.997	metros cuadrados
Área Urbanizable:	55,876.703	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial:	353.450	metros cuadrados
Área Municipal del Proyecto:	10,872.248	metros cuadrados
Área Vendible:	44,651.005	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	44651.005	metros cuadrados
No. de Lotes Habitacionales:	86	

Y en cumplimiento del artículo 253 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.

SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: El desarrollador (en este caso a los C. C. [REDACTED] **AMBOS POR SUS PROPIOS DERECHOS Y EN SU CARÁCTER DE APODERADOS LEGALES DE LAS C.C. [REDACTED] DE APELLIDOS [REDACTED]**); está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme a 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 **18-dieciocho 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:

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 240/21, de fecha 27-veintisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno.



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

2862

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el Nº 240/21, de fecha 27-veintisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados, para la vialidad denominada VILLA DE VALLE ALTO; de los cuales fueran proporcionados en copias para la debida integración del expediente administrativo.

Presentan además copia simple del convenio Nº 295/2021, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 20-veinte de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por un área vendible de 44,651.00 metros cuadrados correspondiente al área habitacional unifamiliar destinada para uso habitacional residencial (86 lotes), para el fraccionamiento denominado VILLA DE VALLE ALTO; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Es menester señalar que del Convenio de aportación para obras de infraestructura, descrito en el párrafo que antecede, que fuera aportado por el propio promovente, se desprende la obligación que tienen el desarrollador de formalizar los convenios necesarios respecto a las servidumbres de paso, a fin de tramitar y escriturar los derechos de propiedad a favor de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., sin costo alguno para la referida dependencia, obligación que se establece tanto en el apartado de Declaraciones, fracción III, punto III.2, así como la Cláusula Sexta del referido convenio; por lo que para el trámite de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, deberá acreditar fehacientemente haber cumplido con la obligación en comento.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para VILLAS DE VALLE ALTO; 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 Nº ESP-006/2021, de fecha 17-diciembre de septiembre de 2021-dos mil veintiuno de 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: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, con las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, mediante oficio Nº DPT/H016/22, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2022-dos mil dos; en el cual se considera Factible, y se informa lo siguiente:

- 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 termino de 3 años a

2885



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula 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

Nº de Oficio: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas dictadas por los asesores técnicos (Ing. [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] con fecha de abril del 2020), esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia, se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales en 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 planteé el fraccionar o particular.
- En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

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

Pavimentos, cordones y banquetas comunes:

11/19

[Firma manuscrita]



2863

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

ELIMINADO: 1. Expediente catastral, 2. 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: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos: elaborado por la empresa PROVIAM Proyectos Viales de Monterrey, de fecha de noviembre de 2021, signado por el M.C. [REDACTED], con Cédula Profesional N° [REDACTED], del cual presenta Carta Responsiva de fecha 10 de noviembre del 2021.
- Diseño de Espesores para Pavimento Flexible, elaborado por la empresa PROVIAM Proyectos Viales de Monterrey, de fecha de noviembre de 2021, signado por el M.C. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva de fecha 10 de noviembre del 2021, mediante la cual manifiesta: *"Sirva la presente para aceptar nuestra responsabilidad en el Diseño de Pavimentos (PROV-PAV-023-2021) referente a la Estructura de Pavimento Flexible propuesta, el cual corresponde a el Fraccionamiento Villas de Valle Alto con el expediente catastral [REDACTED] el cual se ubica en la Zona de Valle Alto, en el Municipio de Monterrey N.L.... NOTA: La presente responsiva solo se hace responsable de los valores presentados en el reporte, NO se hace responsable de los procedimientos constructivos diferentes a los propuestos, así como tampoco es responsable de la calidad de los materiales que se emplearan en su construcción ni de su control de calidad durante el mismo.*
- Geotecnia, elaborado por la empresa PROVIAM Proyectos Viales de Monterrey, de fecha de noviembre de 2021, signado por el M.C. [REDACTED], con Cédula Profesional N° [REDACTED], del cual presenta Carta Responsiva de fecha 10 de noviembre del 2021, mediante la cual manifiesta: *"Sirva la presente para aceptar nuestra responsabilidad en el Estudio Geotécnico referente al muestreo y calidad de los materiales del desplante del pavimento (PROV-PAV-023-2021), las cuales fueron ejecutadas para el Fraccionamiento Villas de Valle Alto con el expediente catastral [REDACTED] el cual se ubica en la Zona de Valle Alto, en el Municipio de Monterrey N.L.... NOTA: La presente responsiva solo se hace responsable de los valores presentados en el reporte, NO se hace responsable de los procedimientos constructivos diferentes a los propuestos, así como tampoco es responsable de la calidad de los materiales que se emplearan en su construcción ni de su control de calidad durante el mismo.*
- Certificado N° L.C. 019, con vigencia: 28 de septiembre de 2019 hasta el día 28 de septiembre de 2022; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC-004, Renovación: 03, con vigencia: 2020/10/07 al 2023/10/06; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero M.C. [REDACTED]; como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La



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: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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.

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 de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

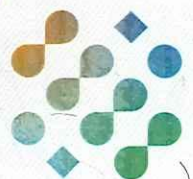
- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que validó el proyecto de pavimentación:
 - Ing. [REDACTED], acompañado del Certificado Nº PRC-090, Renovación: 01, con vigencia: 2022-SEP-19 al 2025-SEP-18 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia).

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 fracciones I y II, 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 Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio Nº SSP/281/2021, de fecha 15-quince de julio de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: *"...Se ha efectuado la revisión al proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento; VILLAS DE VALLE ALTO ubicado en la zona poniente (SIC) del Municipio. Así mismo se cumple 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 y no tiene inconveniente alguno en expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra.*

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 Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Infraestructura Vial, según oficio Nº DIVYM/FRP/027/IX/2021, con fecha del 06-seis de septiembre de 2021-dos mil veinte; 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 secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio.*

Pavimentos: Presenta proyecto de pavimentos, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Secretaría de infraestructura Sostenible, según oficio Nº SIS/236/2022, con fecha del 11-once de noviembre de 2022-dos mil veintidós.



Nº de Oficio: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Aspectos Viales: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio Nº DPTDU/V014/2022, con fecha 22-veintidós de febrero del 2022-dos mil veintidós, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

- Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey con el fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Queda obligado el desarrollador a 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, entre las cuales se encuentran el mantenimiento periódico a la superficie de rodamiento y carpeta asfáltica de las calles de acceso al fraccionamiento.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas, 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 Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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, 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.

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.B.P., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio Nº IR21-393, con fecha del 02-dos de agosto del 2021-dos mil veintiuno.

Aspectos Geológicos: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio Nº DPT/G015/2022, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2022-dos mil veintidós, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos firmados por el M.C. [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] se realizaron 5 sondeos de exploración hasta la profundidad de 1.40m. de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.



Nº de Oficio: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

- Se determina que la estructura de pavimento a construir está compuesta por: carpeta asfáltica: 5cm., base hidráulica: 15.0cm

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Eficiencia Energética, de esta Secretaría; mediante oficio Nº 1247/22-DGDV-SEDUSO, de fecha 16 de mayo del 2022-dos mil veintidos, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, 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 "VILLAS DE VALLE ALTO", 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 109-ciento nueve árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuíta 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 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.**
- d) Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras 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 o de concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), colectores de



Nº de Oficio: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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 109-ciento nueve árboles nativos.

2. La plantación de **86-ochenta y seis** árboles nativos, uno por cada lote vendible los cuales deberán estar ya plantados al frente de cada lote vendible, al momento de su entrega; 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.

C U A R T O: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso los C.C. [REDACTED] [REDACTED] ambos por sus propios derechos y en su carácter de Apoderados Legales de las C.C. [REDACTED] [REDACTED] de apellidos [REDACTED]; y el Arq. [REDACTED] Supervisor de Obra con Cédula Profesional N° [REDACTED]; y de conformidad con lo solicitado; deberán de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 18-dieciocho 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 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a



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: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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..

QUINTO: 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 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.

S E X T O: 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.

S E P T I M O: Se hace del conocimiento a los C.C. [REDACTED] ambos por sus propios derechos y en su carácter de Apoderados Legales de las C.C. [REDACTED]; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que para dar cumplimiento al Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo, de 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; 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 respecto del desarrollo que se autoriza.

O C T A V O: Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

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

D E C I M O: 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 la 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.



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

2866

DECIMO PRIMERO: 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.

DÉCIMO SEGUNDO: 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.

DÉCIMO TERCERO: 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



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 20592/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo Nº F-003/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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.

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

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

LMVA/gsp

Siendo las 9:30 horas del día 16-DICIEMBRE del mes de NOVIEMBRE del año 2022, 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: MÓNICA YAZMIN MTR DELGADO

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: *[Handwritten signature]*

FIRMA: [REDACTED]

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.

[Handwritten number] 2867

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



