



INSTRUCTIVO

AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA PC CAD, S.A. DE C.V.

Carretera a Reynosa N° 2301, Colonia 29 de Julio,
Guadalupe, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós. -----
V I S T O : El expediente administrativo número F-061/2021, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, presentada por el C. **David Probert Canseco, Apoderado Legal de la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V.;** mediante el cual solicita la autorización del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **VISTA SIERRA** del predio identificado bajo el expediente catastral **51-015-099** colindante a la calle Vista Sierra, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L.; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

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

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso b) y c) numeral 1 y 4, 169 fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 202 fracción I, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257 fracción VI, 258 fracción V, 260, 267 fracciones I al XV, 268, 284 fracción II, 286 fracción V incisos a), b), c), d), e), f), 287 fracción III, 291 fracción II y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, 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 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XII, y L, 101 fracciones IV y XII, y 102, fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- II. El promovente acredita su **personalidad** mediante copia simple Escritura Pública Número 14,545-catorce mil quinientos cuarenta y cinco, de fecha 01-primer de marzo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento



veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, la cual cuenta con boleta de inscripción en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico No. 66571*9; que contiene poder general para Actos de Dominio otorgados por la persona moral denominada **PC CAD, S.A. DE C.V.**, cuya existencia y subsistencia se acredita mediante copia simple de la Escritura Pública número 1895-mil ochocientos noventa y cinco, de fecha 10-diez de febrero de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Andrés Villarreal García, titular de la Notaría Pública número 99-noventa y nueve, con ejercicio en el Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 504, volumen 431, libro 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección Comercio, en fecha 22-veintidós de febrero de 1999-mil novecientos noventa y nueve; en tanto la **propiedad** se acredita mediante copia simple Escritura Pública Número 17,243-diecisiete mil doscientos cuarenta y tres, de fecha 10-diez de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 456, volumen 306, Libro 19, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de enero del 2020-dos mil veinte.

III. Que a fin de cumplir con los requisitos indicados en el artículo 267 fracciones I a XV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 147 fracciones I a la XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el promovente presentó además de las documentales descritas en el Considerando que antecede, lo siguiente:

1. Solicitud correspondiente
2. Planos del proyecto ejecutivo urbanístico indicando las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM; del proyecto denominado "Vista Sierra" de fecha de marzo de 2022-dos mil veintidós, firmados por el Ing. David Probert Canseco en representación de la persona moral denominada PC CAD, S. A. DE C. V.
3. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia), el cual se describe en el Considerando IV, incisos a) y b) de la presente resolución.
4. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación, el cual se describe en el Considerando IV, inciso c) de la presente resolución.
5. **Fotografías** de la situación actual del proyecto VISTA SIERRA
6. Presenta el **estado de cuenta del impuesto predial** al corriente en el momento del ingreso del inmueble identificado con el expediente catastral **51015099**, emitido por la Secretaría de Finanzas y Administración, en fecha de 07-siete de marzo de 2022-dos mil veintidós.
7. Original del **Certificado de Libertad de Gravamen** expedido por el Lic. Eduardo Adrián Silva Zermeno, Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, de fecha 13-trece de abril del 2022-dos mil veintidós, del predio con expediente catastral 51-015-099, manifiesta una superficie de 4,643.16 metros cuadrados, la certificación número 25189389/20212 inscrita a favor de PC CAD, S. A. DE C. V, con datos de registro bajo el número 456, Volumen 306, Libro 19, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17 de enero del año 2020
8. **Cédula Única Catastral** del inmueble identificado con el expediente catastral **51015099**, emitido por la Dirección de Catastro en fecha de 01-primer de julio de 2021-dos mil veintiuno.

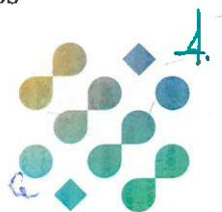


9. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes, el cual se describe en el Considerando IV, inciso d) de la presente resolución.
10. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes; los cuales se describen en el Acuerdo Tercero de la presente resolución
11. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos; los cuales se describen en el Acuerdo Tercero de la presente resolución
12. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorios reconocidos; los cuales se describen en el Acuerdo Tercero de la presente resolución
13. Documento que acredita el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio; los cuales se describen en el Considerando IX de la presente resolución
14. Programa y presupuesto de obra del proyecto nombrado "VISTA SIERRA", elaborado por la empresa "PC CAD S.A. de C.V.", firmado por el apoderado y responsable de obra el Ing. David Probert Canseco con cédula profesional 3039443 expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones.
15. Carta Poder de fecha 09-nueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, otorgada por el C. David Probert Canseco a favor del C. Carlos Alberto Gutiérrez García, fungiendo como testigos los C. C. Ramón García Quintanilla y José Alfredo Orozco Burgos, anexando copia simple de las identificaciones oficiales de las personas antes citadas.
16. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados

IV. Que esta Secretaria otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 24-veinticuatro de marzo de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° F-002/2020, bajo el oficio N° 13565/SEDUE/2020, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de 4,643.16 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-099.
- b) En fecha 23-veintitres de junio de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° F-007/2020, bajo el oficio N° 14179/SEDUE/2020, fijo los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de 4,643.16 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-099.
- c) En fecha 10-diez de marzo de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° F-032/2020, bajo el oficio N° 15812/SEDUE/2021 aprobo el Proyecto Urbanístico para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de 4,643.16 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-099; con la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	4,643.166	metros cuadrados
Área Vial:	1,554.789	metros cuadrados
Área Urbanizable:	3,088.377	metros cuadrados



Servidumbre de Paso S.A.D.M. y D.P. Pluvial:	31.939	metros cuadrados
Área Municipal:	445.270	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	2,611.168	metros cuadrados
No de Lotes:	19	

d) En fecha 29-veintinueve de junio de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° F-030/2021, bajo el oficio N° 16606/SEDUE/2021 aprobó el Plano de Rasantes para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de 4,643.16 metros cuadrados, de la cual 1,554.789 metros cuadrados corresponden a la superficie vial, correspondiente al predio identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-099

V. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

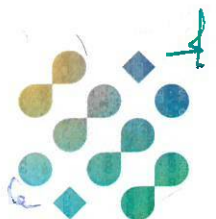
- ZONIFICACION:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio que nos ocupa, se ubicada en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (HMM); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, **el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**
- DENSIDAD:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: *"En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"*; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad D-5 donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea; siendo una superficie a desarrollar de 0.464316 hectáreas, lo que permite un máximo de 19 viviendas, el proyecto presenta 19 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo esta la cantidad máxima de viviendas permitidas.
- ÁREAS PÚBLICAS:** Se requiere un área municipal de 443.899 metros cuadrados como lo establece el artículo 210 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 2,611.168 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (19 viviendas, siendo un área municipal requerida de 418.00 metros cuadrados) y cede una superficie de 445.270 metros cuadrados. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 211 fracciones I al V y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 210 fracción I y 215 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado.



VI. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 fracción V, inciso F) 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 N° **SSP/1014/2021** de fecha 14-catorce de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"...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 Huajuco, en donde dicha Delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades y pluviales; la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano coordina la prestación de servicios de alumbrado público y la Dirección de Servicios Técnicos coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios..."*
- Oficio N° **8786/2021**, de fecha 03-tres de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces denominada Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"En atención a su requerimiento mediante el cual solicita informes sobre la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos en cuanto a seguridad, en seguimiento a la solicitud del proyecto ejecutivo urbanístico, ... para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominada **VISTA SIERRA**; colindante a la calle Vista Sierra, Distrito Urbano la Estánquela (SIC), Delegación Huajuco, de este municipio de Monterrey Nuevo León; por parte de esta Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, no es posible proporcionar dicha información, toda vez que dicho territorio se encuentra fuera del área de vigilancia de los elementos policiacos de esta corporación, siendo la Institución Policial Estatal denominada Fuerza Civil, la Autoridad a quien debe dirigir su solicitud"* (El subrayado es nuestro)
- Oficio N° **SSP/DGJDH/DNC/REQEN/F5081/16425/2021** de fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de General del Jurídico y de Derechos Humanos de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"...en contestación al Oficio No.17532/SEDUE/2021, mediante el cual solicitó la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad), me permito remitir lo siguiente: Oficio **SSPE/FC/SV/17446/2021**, mediante el cual envía la información solicitada..."*
- Oficio No. **SSPE/FC/SV/17446/2021** de fecha 09-nueve de diciembre del 2021-dos mil veintiuno emitido por el Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *"En relación a su solicitud referente a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad) para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Vista Sierra, colindante a la calle Vista Sierra, Distrito Urbano la Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; me permito informarle que respecto a la dirección antes mencionada, se encuentra dentro de la zona de responsabilidad de esta Institución Policial.*

VII. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico con la distribución del área siguiente:



Área Total del Terreno:	4,643.166	metros cuadrados
Área vial:	1,554.789	metros cuadrados
Área transformador	0.842	metros cuadrados
Área urbanizable:	3,087.535	metros cuadrados
Servidumbre de Paso S.A.D.M. y D.P. Pluvial:	31.939	metros cuadrados
Área municipal:	444.428	metros cuadrados
Área vendible habitacional:	2,611.168	metros cuadrados
No de Lotes:	19	

VIII. Que se llevó a cabo una inspección en 19-diecinueve de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se **observó:** al momento de la inspección se detectó personal y maquinaria realizando trabajos de excavación; **Preliminares:** se pudo observar que en el límite de propiedad que colinda al sur, cuenta con barda de block y malla ciclónica en el acceso al mismo; **Terracerías en vialidades:** se pudo observar que las terracerías cuentan con un avance del 90%; **Drenaje Sanitario:** Se pudo observar que la excavación cuenta con un avance de 95%, colocación de tubería un avance del 50% y descargas domiciliarias un avance del 50%; **Drenaje pluvial:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Agua potable:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Red de Gas Natural:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Pavimentación** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Guarniciones** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Red eléctrica:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Alumbrado público:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Red de telefonía y televisión por cable:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Uso de suelo del área colindante:** Al norte habitacional, al poniente habitacional, al oriente industrial, y al sur Panteón Jardín; **Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes):** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Colindancias del predio:** Al norte fraccionamiento Paseo del Vergel, al poniente Fraccionamiento Privada del Vergel, al oriente la colonia ampliación Nogales de la Sierra, y al sur Panteón jardín Santa Cruz; **Sección de vialidades colindantes al predio:** las dimensiones de la calle Vista Sierra son 3.00-tres metros de banqueta y 6.00-seis metros de calle; **Escurrimientos naturales y/o arroyos:** por lo que se pudo observar aparentemente, no se detectan escurrimientos naturales ni arroyos; **Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña):** Ya se realizó el trabajo de desmonte y despalme, terracerías y excavación para drenaje y descargas domiciliarias en proceso; **Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo; **Infraestructura troncal y de servicios básicos:** Aún no se han iniciado, ni realizado ningún tipo de trabajo.

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000068810 de fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad total de \$39,473.12 (TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 12/100 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 A y B, por los siguientes conceptos:

- Proyecto Ejecutivo Urbanístico por 2,611.168 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de \$39,473.12 (TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 12/100 M.N.), que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$32,119.02 (TREINTA Y DOS MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS 02/100 M.N.) por lotes con superficie de hasta 150.00 metros cuadrados; más la cantidad de \$7,354.10 (SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 10/100 M.N.), por lotes con superficie de 150.00 metros cuadrados hasta 300.00 metros cuadrados.

X. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes

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 Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VISTA SIERRA** del predio identificado bajo el expediente catastral **51-015-099** colindante a la calle Vista Sierra, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L., cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	4,643.166	metros cuadrados
Área vial:	1,554.789	metros cuadrados
Área transformador	0.842	metros cuadrados
Área urbanizable:	3,087.535	metros cuadrados
Servidumbre de Paso S.A.D.M. y D.P. Pluvial:	31.939	metros cuadrados
Área municipal:	444.428	metros cuadrados
Área vendible habitacional:	2,611.168	metros cuadrados
No de Lotes:	19	

En cumplimiento al artículo 268 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 se oponga a lo aquí resuelto.



TERCERO: El desarrollador, (en este caso **PC CAD, S. A. DE C. V.**); está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 02-dos 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.

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° **284/21**, proyecto SAP número IRS 21042/13, de fecha 26-veintiséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno; en el cual se especifica lo siguiente:

- Este proyecto tiene vigencia de 6 meses para iniciar la obra a partir de la fecha indicada en el sello de autorizado. En caso de extenderse el plazo o modificarse se cancelará.
- Cualquier modificación de proyecto por cambio de la lotificación, rasantes, trazo, diámetros deberá de ser autorizado por la gerencia de factibilidades antes de su construcción.
- Deberá conservarse un plano autorizado en el lugar de la obra.
- Las tomas de los lotes que den frente a tuberías existentes serán contratadas directamente en el departamento de comercial de esta empresa.
- Todos los materiales de construcción a utilizarse deberán estar dentro de las especificaciones y contar con la aprobación de la gerencia de supervisión de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.
- Por ningún motivo se permite la instalación de otros servicios (energía eléctrica, gas, teléfono, ductos, registros, etc.) a una distancia menor de un metro de separación de la red o tomas de agua potable; en caso contrario no se incorporará este fraccionamiento.
- El supervisor de S.A.D.M. debe presentar un cuidado especial en la recepción de este fraccionamiento para que no existan instalaciones y otros servicios (energía eléctrica, gas, teléfonos, postes, registros, ductos, etc.) a menos de un metro de distancia de cualquier instalación de servicios de agua y/o drenaje, y de ser necesario, se deberá de exigir al fraccionador todos los sondeos para corroborar la separación mínima de un metro entre las instalaciones de los servicios ya mencionados en caso de no cumplirse no se incorporara el fraccionamiento.
- Los derechos de paso deberán de ser tramitados por el fraccionador y escriturados a S.A.D.M. y en los cuales no se permite realizar cortes o terraplenes de terreno ni plantado de árboles y deberán de tener libre acceso.
- En todas las deflexiones de la tubería donde se requieran codos de 11°15' y/o 22°30' y que no estén señalados en este plano, se instalarán de acuerdo al supervisor de estos servicios.
- Los hidrantes indicados en este plano deberán de instalarse completos incluyendo el barril o posta.
- En todos los casos juntos al medidor de agua no deberán de existir acometidas de servicios telefónicos, eléctricos, de gas, etc., dejando los medidores de electricidad y gas en el límite opuesto del que se ubique el medidor de agua potable.
- Las acotaciones de los cruceros son en centímetros.



- Las válvulas expulsoras de aire que sean necesarios y no estén indicadas en el proyecto, serán instaladas en los lugares que, a juicio del supervisor, sea conveniente.
- Todos los empaques, entre bridas, serán de hule enlonado de 3mm. De espesor.
- Todos los comales deberán ser de acero inoxidable de (1/8") de espesor.
- En las instalaciones de tubería en cruce de avenidas serán de P.C.V. C-900 CLASE 235 RD-18.
- La instalación del ramal deberá ser únicamente hasta la llave de la banqueta. El medidor deberá ser contratado e instalado por S.A.D.M.

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 N° 284/21, proyecto SAP número IRS 21042/13, de fecha 26-veintiséis de noviembre 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; en el referido plano, se especifica lo siguiente:

- Este proyecto tiene vigencia de 6 meses para iniciar la obra a partir de la fecha indicada en el sello de autorizado, en caso de excederse el plazo o modificarse, se cancelará.
- El mantenimiento de las tuberías instaladas en los derechos de paso y/o vialidades indicadas en este plano, será por cuenta de los usuarios. Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., únicamente será responsable del Mantenimiento de las tuberías y pozos de visita del límite de propiedad a las tuberías oficiales. Señalado en forma oficial a los usuarios al momento de realizar la contratación correspondiente.
- En el caso en el que el proyecto especifique tuberías por servidumbres dentro de las áreas vendibles, el fraccionador deberá acudir a nuestro departamento de Tenencia de la Tierra para asegurar que se especifique en los contratos de Compra-Venta y Escritura Individual de los predios una cláusula en el que se indique la existencia de la tubería en el predio y además se estipule que Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey no será responsable del mantenimiento y operación de la mencionada tubería. Por lo cual, los propietarios de los predios sirvientes serán los encargados del mantenimiento de dichas redes.
- Deberá conservarse un plano autorizado en el lugar de la obra.
- Las descargas de los lotes que den frente a tuberías existentes serán contratadas directamente en el Departamento de Comercial de ésta empresa.
- Todos los materiales de construcción a utilizarse deberán estar dentro de las especificaciones y contar con la aprobación de la Gerencia de Supervisión de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.
- No se permitirá que, el drenaje pluvial de las viviendas, sea conectado a la descarga domiciliaria. En caso de no cumplirse esta disposición, se cancelará el servicio.
- Todos los diámetros serán de 0.20 m. (8") o excepto los indicados.
- Cualquier modificación a realizarse en éste proyecto deberá ser aprobada por la Gerencia de Factibilidades antes de su construcción.
- Por ningún motivo se permite la instalación de otros servicios (energía eléctrica, gas, teléfono, ductos, registros, etc.) a una distancia menor de un metro de separación de la red ó descargas de drenaje sanitario: en caso contrario, no se incorporará éste fraccionamiento.
- Los derechos de paso deberán ser tramitados por el fraccionador y escriturados a SADM y en los cuales no se permite realizar cortes o terraplenes de terreno, ni plantado de árboles y deberán tener libre acceso.

Presentan además copia simple del convenio N° 370/2021, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 22-veintidós de octubre de 2021-dos mil veintiuno, por un área



vendible de 2,611.168 metros cuadrados correspondiente al área habitacional unifamiliar destinada para uso habitacional residencial (19 lotes), para el fraccionamiento denominado VISTA SIERRA; 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 01-primerio de junio de 2021-dos mil veintiuno, los planos (de obra civil, red eléctrica de baja tensión y red eléctrica de media tensión) que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento VISTA SIERRA, planos que contienen la firma del Perito Responsable, el Ing. Francisco Granados Bustos, cedula profesional 4612992 expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-029/2021, de fecha 23-veintitrés de junio de 2021-dos mil veintiuno, aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio de acuerdo al plano de Planificación de red del proyecto Vista Sierra, con número de plano 10.MO.0225.21, que contiene firmas por parte de Gas Natural Naturgy y por el promovente; así como con el contrato, de fecha 30-treinta de junio de 2021-dos mil veintiuno; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU/H 183/21, de fecha 15-quince de diciembre de 2021-dos mil veintiuno; en el cual con base en el Plano de Proyecto Ejecutivo Urbanístico (septiembre 2021) y planos de Drenaje Pluvial (diciembre de 2021) se considera Factible, y se informa lo siguiente:

"...El desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en 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 el asesor técnicos (Ing. Ricardo Vásquez Esparza con cedula profesional No. 1886060), esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.



Deberá seguir y respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas deben 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 de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.

En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

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

*Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida considerándose **factible** proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollador Implica, condicionado al cumplimiento de lo arriba establecido..."*

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

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



- Mecánica de Suelos, elaborado por Estudios y Control del Noreste, S. A. de C. V., firmado por el Ing. Ernesto Monsiváis C., con Cédula Profesional N° 5204881, del cual presenta Carta Responsiva de fecha junio de 2021-dos mil veintiuno, mediante la cual manifiesta: *"Por medio de la presente me hago responsable del estudio de Mecánica de suelos realizado en los puntos por ustedes señalados, en la obra identificada como Fraccionamiento Vista Sierra, ubicada en el municipio de Monterrey, N.L..."*
- Estudio Geotécnico, elaborado por Estudios y Control del Noreste, S. A. de C. V., firmado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis con Cédula Profesional N° 6432771, del cual presenta Carta Responsiva de fecha junio de 2021-dos mil veintiuno, mediante la cual externa: *"Por medio de la presente, manifiesto a Usted, ser el Responsable del Estudio Geotécnico realizado para la Construcción de las vialidades del Fraccionamiento Vista Sierra, localizado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León..."*
- Diseño de Pavimento, elaborado por el Ing. Ernesto Monsiváis C., con Cédula Profesional N° 5204881, del cual presenta Carta Responsiva de fecha junio de 2021-dos mil veintiuno, mediante la cual manifiesta: *"Por medio de la presente, manifiesto a Usted, ser el Responsable del Diseño de Pavimento de la vialidad interna que forman parte del proyectado denominado como Fracc. Vista Sierra, ubicado en el municipio de Monterrey, N.L..."*
- Certificado N° L.C. 0001, Renovación 03, con vigencia: 07/10/2020 al 06/10/2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, 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 019, Renovación: 03, con vigencia: 2021-MAR-17 al 2024-MAR-16; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Ernesto Monsiváis Contreras, 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 Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
 - Sobre las características de los pavimentos se indica la siguiente:
 - *"(pg. 20) ...Vialidades Interna al sector:*
 - *Carpeta de concreto asfáltico con espesor de 4.00 centímetros.*
 - *Base (Caliza triturada) con espesor de 15.00 centímetros.*
 - *Sub-Rasante (material de banco) con espesor de 20.00 centímetros.*
 - *Sub-yacente (material de banco o natural mejorado con cal) con espesor de 20.00 centímetros.*
 - *Desplante Terracería de cimentación o T.N. con espesor indefinido.*

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



Del "Diseño de pavimento", se desprende lo siguiente:

- "3.2 Recomendaciones y Conclusiones" del "3. Estudio geotécnico del sitio":

"(pg.4) A partir de las exploraciones realizadas se detecta un espesor de 0,10 a 0,30 m de material de tipo material vegetal o suelo vegetal no apto para formar parte de la estructura terrea, por lo que deberá ser cortado y retirado, se detectó además la presencia de material ajeno al sitio en espesores del orden de hasta 1,20 m, los cuales de igual manera se deberán de cortar y retirar, hasta detectar el suelo natural.

En cuanto a la evaluación del valor de soporte california en sitio, observando los datos obtenidos de los materiales encontrados a una profundidad de 0,10 a 0,56 m, se tiene que el valor en sitio es incluso mayor a un 20%, colocando el suelo de cimentación en un rango de terracería 3, tal y como se indica en el artículo 17, de la Ley de Pavimentos de Estado de Nuevo León, sin embargo, de manera conservadora asignaremos a las terracerías un rango 1.

Con respecto al material del sitio clasificado como arcilla café rojiza con gravas de caliza, según el estudio de calidad se determinó que para que pueda formar la capa sub yacente, se deberá de mejorar mediante la adición de un 3% en volumen de cal hidratada de primera calidad, debiendo compactarlo al 95% de su MVSM, determinada mediante la prueba aashto modificada".

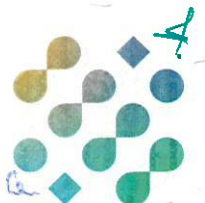
- "4.2 Recomendaciones y Conclusiones" del "4. Estudio de ingeniería de tránsito":

"(pg. 6) En base a lo anterior para las vialidades interiores de los sectores tomaremos como puntos de inicio el tomar un TDPA de 300 veh/día, con una distribución vial compuesta por un 95% de vehículos ligeros y un 5% de vehículos pesados tipo B2 y C2. Dicho tránsito será ajustado a las condiciones o evolución que se estima tendrá, ya que la ocupación habitacional del proyecto es quien principalmente será el que aporte o solicite el servicio".

- "5.2 Recomendaciones y Conclusiones" del "5. Hidrológico y drenajes":

"(pg. 6) Con la ayuda de la anterior referencia consideramos recomendable realizar las obras de drenaje pluvial necesarias que garanticen tener una exposición a la saturación de entre un 5 - 25% tomando por experiencia que los materiales naturales y los que conformarán la estructura vial tendrán una liberación del 50% de su agua libre en 1 día calificando el drenaje como bueno.

Hay que señalar que el diseño de drenaje pluvial es determinante para el buen funcionamiento de la estructura proyectada, y este se deberá proyectar a manera que englobe el área en estudio y mucho más, ya que por experiencia podemos mencionar que algunas veces obras viales aparentemente lejanas o escurrimientos provenientes de otros desarrollos pueden generar acumulaciones importantes de agua que incluso se traduzcan en verdaderas inundaciones o que incluso estas aguas se infiltren a través de materiales granulares naturales, llegando a afectar la integridad de la estructuras terreas y por lo tanto a la estructura de pavimento, para este proyecto en particular es determinante la buena planeación en cuanto el proyecto del drenaje pluvial, ya que se observan fuertes escurrimientos hacia una cañada natural existente".



- "Diseño de pavimento conforme al método IIUNAM 444":

"(pg.15) Tipo de vialidad: VIALIDAD INTERNA AL SECTOR... Teniendo en nuestro caso una vialidad clasificada como nivel 1/ Composición vehicular Vialidad Tipo 1 o vialidad tipo residencial TDPA= 150 veh/día con una composición vehicular: A=95%, B2 y C2 = 5,0%; ...Vida de diseño Se calcula la estructura para una vida de diseño de 15 años y un crecimiento vehicular de 2.5% anual".

- Notas:

"(pg.27) -Se recomienda llevar un control de calidad de la formación de la estructura del pavimento para asegurar que se cumpla con cada una de las especificaciones de este diseño;

- La guarnición, se deberá tener especial cuidado de protegerlo, arropándolo en la parte anterior esto para evitar las posibles filtraciones debido a los escurrimientos presentes en las épocas de lluvias;

- Se recomienda llevar a cabo el estudio hidrológico de la zona para evaluar posibles escurrimientos que puedan afectar la estructura, para así realizar las obras de drenaje pluvial necesarias;

- En caso de tener proyectado un sistema de riego, se deberán de tomar las medidas necesarias que eviten que esta humedad dañe las capas estructurales del pavimento, así como el terreno natural;

- Cualquier otra especificación no prevista quedara sujeta a lo establecido por la ley de construcción y rehabilitación de pavimentos del estado de Nuevo León".

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
- Ing. Sergio Rodrigo Varela Luna, acompañado del Certificado N° PRC 047, Renovación: 02, con vigencia: 16/05/2019 al 15/05/2022 emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo Validación de Diseño de la estructura de pavimentos del proyecto fraccionamiento Vista Sierra, de fecha 22-veintidos de abril de 2022-dos mil veintidós, mediante el cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente, me permito comunicar a ustedes, la Validación del Diseño Pavimento de Pavimentos" del Fraccionamiento Vista Sierra ubicado colindante a Antiguo camino a Villa de Santiago y calle Vista Sierra; municipio de Monterrey, Nuevo León. Una vez revisados los trabajos efectuados por el Profesional Responsable Ing. Ernesto Moñsívais Contreras PRC-019, por medio de la presente hacemos costar que los trabajos e informes efectuados en el diseño cumplen con lo estipulado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales."*

Guarniciones (Cordones): Conforme al estudio "Diseño de Pavimento" del 28-veintiocho de mayo de 2020-dosmil veinte, realizado por el Ingeniero Ernesto Moñsívais Contreras con cédula profesional 5204881 expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, menciona lo siguiente: *"(pg.25)... Aprobada la capa sub rasante, se podrá colocar la guarnición apoyada directamente sobre la misma, la cual deberá ser formada con un concreto hidráulico $f'c = 150$ kg/cm², con la formación de juntas a cada 6.0 m como máximo y un acabado tipo pulido, la forma de la guarnición queda fuera del alcance de este estudio.*

Banquetas: Perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 208



fracciones VII y XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Calle semipeatonal: En tanto, para el frente de los lotes de este proyecto denominado "VISTA SIERRA", se podrá prescindir de banqueta debido a que, la vía que da acceso a los lotes dentro del fraccionamiento, es una calle semipeatonal en términos de los siguientes artículos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

- **Artículo 168, inciso c), número 5.** Las vías semipeatonales: son las vías que dan acceso a unidades habitacionales cerradas de pequeñas dimensiones, y que por su bajo aforo vehicular pueden prescindir de aceras, usándose el propio arroyo tanto para el tránsito vehicular como para peatones.
- **Artículo 169, fr. X.** Las vías semipeatonales: tendrán un derecho de vía de 10.00 metros sin aceras, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20 unidades, y de 8.00 metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma.

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 N° SSP/174/2021, de fecha 06-seis de mayo de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Se ha efectuado la revisión al proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento; Vista Sierra ubicado en la zona huajuco 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 de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva de cálculo de caída de tensión para el proyecto de red eléctrica del alumbrado público, del fraccionamiento Vista Sierra, firmando como responsable del proyecto el Ing. Francisco Granados Bustos, cédula profesional número 4612992; y plano del proyecto de alumbrado público con fecha del 30-treinta de abril de 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Ing. Francisco Granados Bustos, cédula profesional número 4612992.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: Deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la entonces denominada Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° DIVYM/FRP/023/V/2021, con fecha del 18-dieciocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."

Cordones y Banquetas: Presenta proyecto de cordones y banquetas, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Dirección de Servicios Técnicos de Servicios Públicos, según oficio N° DST/SSP/528/2021, con fecha del 19-diecinueve de julio de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Por medio del presente ... me permito informar que se efectuó la inspección del fraccionamiento denominado "VISTA SIERRA" ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago y calle Vista Sierra, zona Sur Huajuco, Del Municipio de Monterrey, en el cual se observó que cumple con las especificaciones que les fueron solicitadas para el inicio de obra de cordones y banquetas./ Por tal motivo CUMPLE SATISFACTORIAMENTE y por nuestra parte no existe inconveniente alguno en continuar los tramites posteriores a cargo de su digna Dirección.



Pavimentos: Presenta proyecto de pavimentos, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Dirección de Vías Públicas de la entonces denominada Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° SIV-DVP-224/2021, con fecha del 26-veintiséis de julio de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del plano de pavimentación, así como la revisión del estudio de mecánica de suelos y el diseño de pavimentos, cumpliendo con la ley de pavimentación del estado de Nuevo León, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio". Anexando el plano con sello correspondiente a la referida Dependencia, mismo que cuenta con firmas del Lic. Alejandro Probert Canseco, en carácter de representante legal y el Ing. David Probert Canseco, como perito responsable con cedula profesional número 3039443.

Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/001/2022, con fecha 10-diez de enero de 2022-dos mil veintidós, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
3. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

Cabe señalar que en relación al señalamiento vial al que se hace referencia en el número 1 del apartado que antecede, se deberá coordinar con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de Monterrey; lo anterior con fundamento en el artículo 105 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey

Casetas de vigilancia: Ubicada dentro del área municipal identificada como A.M. 4; y deberán cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la inscripción de los planos autorizados al efecto, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, se tendrán por cedidas, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, cuya recepción se verificará una vez que se apruebe la Municipalización del fraccionamiento que nos ocupa, por constituir obra de urbanización; c) En las Casetas de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.**

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.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio N° IR21-127, con fecha del 29-veintinueve de marzo de 2021-dosmil veintiuno menciona lo siguiente: *"La Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P., dictamina en sentido positivo y no tiene inconveniente alguno en que se continúen con los trámites municipales correspondientes de la Secretaría de Desarrollo urbano y ecología del Municipio de Monterrey; tomando como base el informe de inspección IR27-127 elaborado por el consultor actuante, aunado a la investigación y consulta de Normas Oficiales Mexicanas y legislación vigente."*

Geología: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G178/2021, de fecha 15-quince de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

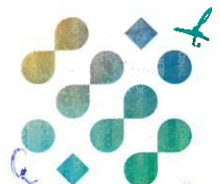
- De acuerdo al Estudio Geotécnico firmado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis con No. De cédula profesional: 6432771, se realizaron tres sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 1.10m. de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los valores obtenidos de los ensayos realizados sobre los materiales muestreados, los cuales compondrán la cimentación, se consideran satisfactorios ya que presentan valores de CBR en sitio que cumplen con lo que marca la Ley de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- De acuerdo al Diseño de Pavimento Flexible firmado por el Ing. Ernesto Monsiváis Contreras con No. De cédula profesional: 5204881, determina que la estructura de pavimento a construir está compuesta por: carpeta de concreto asfáltico: 4.00cm., base (caliza triturada): 15.00cm. subrasante (material de banco): 20.0cm., Subyacente (Material de banco o natural mejorado con cal):20.0cm., Desplante Terracería de cimentación o T.N.: Espesor indefinido.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio N° 0032/22-DGDV-SEDUSO, de fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, 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 "VISTA SIERRA", 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 a 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 04-cuatro árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde para proceder a su valoración.**
- c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) **Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de menor consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. En caso de que se instale un sistema de riego este deberá utilizar agua residual tratada, y deberá dar aviso a la dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego.**
- e) **Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores como 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 concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona, todos los elementos de equipamiento urbano deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General para un Desarrollo Verde.**

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de 04-cuatro árboles nativos.

2. **La plantación de 19-diecinueve árboles nativos, uno por cada lote vendible y lo mismo por cada vivienda nueva o por cada departamento nuevo, que contemple las especies nativas: Palo Blanco, anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.**
3. **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino, framboyán, kir, ceiba y cualquier especie no nativa de la región**
4. **Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.**



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

Cabe señalar que los árboles que se indican en el número 2, es decir los 19-diecinueve árboles nativos, deberán estar ya plantados en la acera frontal de cada lote vendible, al momento de su entrega lo mismo por cada vivienda nueva o por cada departamento nuevo; lo anterior con fundamento en el artículo 213, fracción X, de la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

C U A R T O: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por el Fraccionador, en este caso la persona moral denominada **PC CAD, S. A. DE C. V.**, representada por el C. Ing. David Probert Canseco, siendo además el Perito Responsable con Cédula Profesional N° 3039443, de la cual acompaña copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; deberán de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 02-dos 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 lo señalado en los artículos 208 fracción XIV y 277 de la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Q U I N T O: 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 la persona moral denominada **PC CAD, S. A. DE C. V.**, representada por el C. Ing. David Probert Canseco,, que para dar cumplimiento al Artículo 268 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 acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio) para el trámite de Autorización de Ventas, ya que se trata de un requisito para la etapa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 269 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

OCTAVO: Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

NOVENO: 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.

DECIMO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

UNDICESIMO: 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 trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 270 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DUODECIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 287 fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos, obligaciones y/o compromisos señalados en las resoluciones descritas en el Considerando IV, de este documento, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 383, fracción III, inciso n) y fracción IV,



incisos b) y c) y demás relativos aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOTERCERO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. 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

[Handwritten signature]

Arq. Mario Ibarra Maldonado
Director General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

[Handwritten signature]

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

CIAR/mrrc

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ siendo las 16:25 horas del día 9 del mes de MAYO del año 2022

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE MARTÍN RICARDO POCHO CERDAS

FIRMA *[Handwritten signature]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

FIRMA _____

Fundamento Legal: Por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y 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.



