



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y Visto Bueno de Números Oficiales.

SEDUSO 0074

INSTRUCTIVO

C. Apoderado y/o Representante Legal de los C.C. [Redacted]

[Redacted]

Domicilio: [Redacted]

[Redacted]

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo número F-009/2023 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 05-cinco del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés.
V I S T O : El expediente administrativo número F-009/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 10-diez de mayo de 2023-dos mil veintitrés, presentada por los C.C. [Redacted]

[Redacted] los primeros dos en el carácter de apoderados legales y propietarios, y los restantes como propietarios, mediante el cual solicitan la Autorización de Proyecto de Ventas, y el Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará VILLAS DE VALLE ALTO; relativo a una superficie de 105,000.822 metros cuadrados y una superficie a desarrollar de 71,237.70 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] Colindante a la Av. [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 10-diez de mayo de 2023-dos mil veintitrés, presentaron escrito a través del cual solicitan la Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará VILLAS DE VALLE ALTO; relativo a una superficie de 105,000.822 metros cuadrados y una superficie a desarrollar de 71,237.70 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] Colindante a la [Redacted] al [Redacted] de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número F-009/2023.

SEGUNDO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, acompaña las siguientes constancias, autorizaciones y antecedentes:

ACREDITACION DE LA PROPIEDAD

Escritura Pública número 40,829-cuarenta mil ochocientos veintinueve, de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2013-dos mil trece, relativa a contrato de donación a título gratuito de bien inmueble, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el Estado de Nuevo



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y Visto Bueno de Números Oficiales.

León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted] de fecha 25-veinticinco de octubre de 2013-dos mil trece.

Escritura Pública número 55,532-cincuenta y cinco mil quinientos treinta y dos, de fecha 21-veintiuno de agosto de 2020-dos mil veinte, relativa a contrato de donación gratuita de bien inmueble, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el Estado de Nuevo León; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted] de fecha 06-seis de septiembre de 2023-dos mil veintitrés.

• ACREDITACION DEL INTERÉS JURÍDICO

Acta Número 06/313/23 (cero seis, diagonal trescientos trece, diagonal veintitrés) de fecha 22-veintidos de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Rodín de la Garza Sepúlveda, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 6 seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la ratificación de carta poder de dominio limitado, otorgado por las C. [redacted] de los C.C. [redacted]

Acta Número 06/312/23 (cero seis, diagonal trescientos doce, diagonal veintitrés) de fecha 22-veintidós de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Rodín de la Garza Sepúlveda, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 6-seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la ratificación de carta poder para actos de administración limitado, para realizar trámites ante Dependencias Gubernamentales y no Gubernamentales. otorgado por las C.C. [redacted] a favor de los [redacted]

• ANTECEDENTES

a) Que en fecha 12-doce de abril del 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° F-044/2018, con oficio N° 10306/SEDUE/2019, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, aprobó la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado VILLAS DE VALLE ALTO, relativo a una superficie solicitada de 71,237.70 metros cuadrados, que pertenece a una superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 51-016-147.

Que en la aprobación mencionada anteriormente, en su apartado de Considerandos, se indicó lo siguiente:

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



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y
Visto Bueno de Números Oficiales.

SEDUSO 0075

- Resolución constitucional del Juicio de Amparo número 590/2006 promovido por las C. [REDACTED] ¹ [REDACTED] contra actos del Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, y otras autoridades, de fecha 9-nueve de Marzo del 2007-dos mil siete, en el cual se concedió el amparo y protección de la justicia federal para el solo efecto de que la autoridad responsable Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales desaplique de la esfera jurídica de la imperante de garantías, el decreto de nueve de noviembre de dos mil, por el que se declara área natural protegida, con el carácter de parque nacional, la región Cumbres de Monterrey, y, en caso de iniciar nuevo procedimiento, otorgar a ésta la garantía de previa audiencia a fin de que pueda emitir su opinión en relación a los estudios que proponen la re delimitación del citado parque en los límites que en él se especifican, y esté en posibilidad de aportar pruebas y formular alegatos de su intención.
- Resolución del Amparo en Revisión número 180/2007-III de fecha 7-siete de febrero del 2008-dos mil ocho, en el que se resuelve desechar el recurso de revisión interpuesto por la subdirectora de lo Contencioso de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, confirmando la resolución recurrida.

Atendiendo a lo anterior, mediante Oficio N° SAY-DJ/6289/2018, de fecha 11-once de julio de 2018-dos mil dieciocho esta Secretaría solicitó opinión a la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Ayuntamiento, en cuanto a los efectos de la sentencia definitiva de fecha 09-nueve de marzo del 2007-dos mil siete, emitida dentro del juicio de Amparo número 590/2006, si el alcance de los mismos son únicamente respecto de la imperante de garantías o bien del predio en cuestión; por lo que la Dirección Jurídica de la Secretaría de Ayuntamiento del Monterrey, expone lo siguiente: “... El Juez de Distrito en el Estado en su resolución constitucional determinó conceder el amparo a la quejosa, para el solo efecto de que la autoridad responsable Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), desaplicara de la esfera jurídica de la imperante de garantías, el decreto de nueve de noviembre del dos mil, por el que se declara área natural protegida, con el carácter de parque nacional, la región Cumbres de Monterrey, y en caso de iniciar nuevo procedimiento, otorgar a ésta la garantía de previa audiencia, a fin de que pueda emitir su opinión relación a los estudios que proponen la re delimitación del citado parque en los límites que en él se especifican y esté en posibilidad de aportar pruebas y formular alegatos de su intención, siendo menester que dicha resolución constitucional quedó firme, en virtud de que el recurso de revisión interpuesto por las autoridades responsables fue desechado por el Segundo Tribunal Colegiado en materia Administrativa en ejecutoria de siete de enero de 2008. Por lo que, al no desprenderse de la documentación remitida a esta Dirección, algún otro medio probatorio tendiente a demostrar que la SEMARNAT realizó el procedimiento, el efecto del amparo de desaplicar el Decreto de la esfera jurídica de la quejosa, permanece firme. Por lo tanto, si los propietarios actuales del inmueble solicitan la licencia de uso de suelo para fraccionar en el inmueble señalado, se considera, en opinión de esta Dirección Jurídica, que esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología está en aptitud de, un cumplimiento a la ejecutoria, así como en el ámbito de su competencia, brindar los efectos que provoca la desaplicación del Decreto, y en caso de cumplir con los requisitos que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, reglamento de construcción y demás disposiciones legales podrá resolver lo atinente a dicha licencia.....”

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

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



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y Visto Bueno de Números Oficiales.

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

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

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

b) Que en fecha 12-doce de junio del 2020-dos mil veinte, mediante resolutive y planos contenidos en el expediente administrativo N° F-049/2019, con oficio N° 14103/SEDUE/2020, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, aprobó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y el Proyecto Urbanístico para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado VILLAS DE VALLE ALTO, relativo a una superficie solicitada de 71,237.70 metros cuadrados, que pertenece a una superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 3

c) En fecha 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° F-026/2021, bajo el oficio N° 16623/SEDUE/2021, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó el Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado VILLAS DE VALLE ALTO; relativo a una superficie a desarrollar de 71,237.700 metros cuadrados, la cual se desprende de un predio de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, de la cual 15.360.997 metros cuadrados corresponden a superficie vial del predio identificado bajo con el número de expediente catastral 3

d) Que en fecha 15-quince de noviembre del 2022-dos mil veintidós, mediante resolutive y planos contenidos en el expediente administrativo N° F-003/2022, con oficio N° 20592/SEDUSO/2022, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobó el Proyecto Ejecutivo para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie solicitada de 71,237.70 metros cuadrados, que pertenece a una superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 3 con el siguiente cuadro de áreas:

Table with 3 columns: Área Total, Área Fuera de Aprobación, and metros cuadrados. Values: 105,000.822, 33,763.122, and 71,237.700.

Edificio Ocampo, Piso 7
Melchor Ocampo 130, Centro
Monterrey, N.L./C.P. 64000
Tel: 81813-06565

Administración 2021-2024

www.monterrey.gob.mx



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y
Visto Bueno de Números Oficiales.

Área a Desarrollar:	71,237.700	metros cuadrados
Área Vial:	15,360.997	metros cuadrados
Área Urbanizable:	55,876.703	metros cuadrados
Área 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
N° de Lotes Habitacionales:	86	

• Que en fecha 03-tres de noviembre del año en curso y cumpliendo con lo establecido en los artículos 274 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León se presentó ante esta Secretaría escrito de Solicitud de Transferencia de Derechos y obligaciones, respecto del desarrollo denominado Villas de Valle Alto, en donde se señala lo siguiente: Presenta Escrito de Subrogación; En relación al expediente administrativo No. F-009/2023 referente al proyecto de ventas del Fraccionamiento Villas de Valle Alto ubicado por la 2

municipio de Monterrey, N.L. con el número de expediente catastral 3; se informa lo siguiente:

• Derivado del contrato de Donación Gratuita de Bien Inmueble, celebrado entre la señora Sonia Villarreal Escamilla la parte donante y por las señoras 1 la parte donataria, según consta en escritura pública número 55,532 de fecha 21 de agosto de 2020, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Efraín Vargas Güemes Notario Público 35 con ejercicio en el Primer Distrito Registral e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el 4 on fecha de 06 de septiembre de 2023.

• Otorgamos formal anuencia según lo ordena el artículo 274 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, SUBROGANDOSE a cumplir las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, así como las autorizaciones otorgadas con anterioridad, así como las indicadas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

• Se autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento VILLAS DE VALLE ALTO a las C.C. 1 por lo que estas deberán cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento. Vistas las constancias aportadas, los planos presentados, los dictámenes técnicos y demás constancias que obran en el expediente, y;

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

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXVII, LXVIII, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a), b) y d), 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción VI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256, primer párrafo, 257 fracción VI y VII, 258 fracción V y VI, 260, 267 fracciones I al XV, 268, 269, fracciones I al XII, 271, fracciones I y II, 272, 286, fracción V incisos a), b), c), d), e) y f), y VI, 287 fracciones III y IV, 401, 402, transitorios segundo y tercero y demás relativos aplicables a la Ley de --

SEDUSO 0076



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y
Visto Bueno de Números Oficiales.

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 139, 140, 141, fracción I, 142, 147, fracciones I al XVIII, y 148, fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, LI y LII, 101, fracciones IV, VIII, XII y XIV y 102 fracciones II, X y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. *De conformidad con los antecedentes de las autorizaciones descritas en el Resultado Segundo de la presente determinación, el proyecto denominado Villas de Valle Alto, cumple con los aspectos de zonificación y densidad y áreas de cesión a favor del Municipio. en los siguientes términos:*

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

b. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumplió con la cesión de áreas a favor del municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 210 Fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. *El análisis de la propuesta de las áreas a ceder al Municipio para destinos, en cuanto a su dimensión y ubicación fue realizado y aprobado en el expediente administrativo F-049/2019, mediante la resolución de fecha 12-doce de junio del año 2020-dos mil veinte, mediante oficio número 14103/SEDUE/2020, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 215 fracción I al VI, de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, sin variar su configuración en el proyecto ejecutivo urbanístico aprobado en el expediente F-003/2022 y autorizado en fecha 15-quince de noviembre de 2022-dos mil veintidós y número de oficio 20592/SEDUSO/2022.* En el presente caso se requiere un área municipal de 7,590.670 metros cuadrados, equivalente a calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (86 viviendas resultando por ceder 1,892.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (44,651.005 metros cuadrados siendo un área municipal requerida de 7,590.670 metros cuadrados), y de acuerdo con el proyecto presentado cede un superficie total de 10,872.248 metros cuadrados de los cuales 7,590.670 metros cuadrados son para cumplir con el requerimiento del área municipal del fraccionamiento Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según estipulado en el Artículo 215 fracciones I a VI de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

III. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 269, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

Edificio Ocampo, Piso 7
Melchor Ocampo 130, Centro
Monterrey, N.L./C.P. 64000
Tel: 81813-06565

Administración 2021-2024

www.monterrey.gob.mx



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y Visto Bueno de Números Oficiales.

SEDUSO 0077

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio 31274378, de fecha 14-catorce de febrero de 2023-dos mil veintitres, expedido por la Tesorería del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 44,651.00 metros cuadrados.
- b) Energía eléctrica: copia del recibo de fecha de 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, con número de referencia: 42829111020932954235, convenio 2358 y concepto de pago: por pago de aportación por la cantidad de \$112,705.75 CIENTO DOCE MIL SETECIENTOS CINCO PESOS 75/100 M.N.). para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al convenio No. Esp-006/2021, de fecha 17 de septiembre del 2021
- c) Movilidad: copia de oficio con número IMA-DG/3300/2023, de fecha 19-diecinueve de mayo de 2023-dos mil veintitres, emitido por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, en el cual indica lo siguiente: “...Este Instituto de Movilidad y accesibilidad del Estado de Nuevo León, expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras y obligaciones establecidas con anterioridad por esta dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en momento, el cumplimiento de las mismas...”
Asimismo, presenta copia de recibo oficial con número de Folio 31478156, de fecha 22-veintidós de mayo de 2023-dos mil veintitres, expedido por la Tesorería del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad.

IV.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: Que respecto a la obligación indicada por el artículo 269 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al artículo 154 de la misma Ley y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; el promovente presentó copia de comprobante de pago emitido por Institución Bancaria, con folio electrónico N° 0000065511481246 transacción 201 con fecha del 16-dieciséis de febrero de 2023-dos mil veintitres, por la cantidad de \$165,498.40 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 40/100 M. N.), correspondiente a la aportación por equipamiento educativo derivado del proyecto “VILLAS DE VALLE ALTO”; asimismo se adjunta, copia de oficio número DRMS-1464/2023 de fecha 20-veinte de febrero de 2023-dos mil veintitres, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Secretaría de Educación en el Estado de Nuevo León, donde se informa: “...El desarrollador de vivienda ..., del proyecto denominado VILLAS DE VALLE ALTO, ubicado en el municipio de MONTERREY, N.L., ha aportado la cantidad de \$165,498.40 (Ciento sesenta y cinco mil cuatrocientos noventa y ocho pesos 40/100 M. N.), al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente para extenderle la presente constancia para los fines y trámites que tenga a bien determinar...”

V. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO DE VENTAS

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 Derecho de Paso Pluvial:	353.450	metros cuadrados
Área Municipal del Proyecto:	10,872.248	metros cuadrados
Área Vendible:	44,651.005	metros cuadrados



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023

Expediente Administrativo N° F-009/2023

Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y Visto Bueno de Números Oficiales.

Área Habitacional Unifamiliar:
N° de Lotes Habitacionales:

44,651.005 metros cuadrados
86

VI. INSPECCIÓN FÍSICA. Que en fecha 24-veinticuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, se llevó a cabo una visita de verificación al predio, por parte del personal adscrito a esta Secretaría; observándose los siguientes aspectos: Preliminares: ya se inició con los trabajos de desmonte, deshierbe, limpieza y nivelación, de lo que serán las diferentes vialidades en el sector, además de desmonte, deshierbe y limpieza en los lotes que dan forma al fraccionamiento, en cuanto a la nivelación y cortes de terreno se da en un aproximado del 40 por ciento de los lotes; Terracerías en vialidades: ya se concluyó el 90 por ciento de esta etapa en el total de lo que serán las vialidades en el sector, cabe hacer la referencia de que el trazo encontrado para las mismas, sí corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado; Drenaje sanitario: se aprecia que al frente de lo que serán los lotes que dan forma al fraccionamiento existen registros para el mismo servicio; Drenaje pluvial: se está trabajando en la excavación, armado, cimbrado y en algunos tramos ya se coló una estructura que dará forma al drenaje pluvial, actualmente los trabajos que se encuentran detenidos, presentan un tramo de aproximadamente 140.00 metros lineales sobre del eje de la calle Montes Urales y baja por la Av. Bosques de los Olivos, dicha excavación tiene una profundidad de 5.00 metros y un ancho aproximado de 1.50 metros; Agua potable: en el sector si se aprecia la existencia de salidas de tuberías para agua potable frente de cada uno de los lotes que dan forma al fraccionamiento; Red de gas natural: en el sector se aprecia la existencia de salidas de tuberías para gas natural frente de cada uno de los lotes que dan forma al fraccionamiento; Pavimentación: aún no se inicia con esta etapa; Guarniciones: a lo largo de lo que serán las calles Kinabaul y Monte Fuji ya existen las guarniciones que delimitan el arroyo de la calle, mientras que a lo largo de lo que será la vialidad Bosque de los Olivos aún no se encuentra definido el límite de la vialidad y tampoco se ha iniciado con la construcción de los mismos; Red eléctrica: se aprecia que al frente de lo que serán los lotes que dan forma al fraccionamiento existen salidas de tomas de drenaje sanitario además de que en el área que ocuparan las banquetas hay tuberías que conducirán los cableados, aún no se observan registros; Alumbrado público, Habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal, Nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano, Red de telefonía y televisión por cable aún no se inicia con dichas etapas; Uso de suelo del área colindante: salvo el costado sur-oeste del predio el cual se encuentra baldío y sin uso, el resto de las colindancias con el sector son de fraccionamientos habitacionales unifamiliares; ocupación de los lotes existentes en este momento a la propiedad no se da uso alguno, en ninguno de los lotes se ha iniciado con algún trabajo de construcción y aún no se delimitan los diferentes predios que resultarán de la urbanización solicitada; Colindancias del predio: salvo al costado sur-oeste del predio el cual se encuentra baldío y sin uso, el resto de las colindancias con el sector son de fraccionamientos habitacionales unifamiliares; Sección de vialidades colindantes al predio: el único acceso a predio, se da desde la calle Bosques de los Olivos la cual solo se compone del arroyo de la calle y sus cordones que lo delimitan y tiene una sección de 8.00 metros; Escurrimientos naturales y/o arroyos: existe una cuenca la cual cruza el predio en dirección sur-nte. La cual se ubica sobre del área fuera de aprobación, el resto del predio recogería las bajantes pluviales propias de la orografía del sector; Vegetación: el predio cuenta con un impacto en su geografía original ya que se trabajó en la terracería del área a desarrollar, mientras que el área que se refiere como área fuera de aprobación aun cuenta con su vegetación nativa; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no se inicia con esta etapa; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos ya se aprecian algunos registros de drenaje sanitario, aún no hay registros de C.F.E. ni de algún otro servicio.

VII. FIANZA. Que según inspección física de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento VILLAS DE VALLE ALTO, presenta 33.33% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de las obras de urbanización de fecha 17-diecisiete de julio de 2023-dos mil veintitrés, presentado por los propios promoventes, se dictaminó

Edificio Ocampo, Piso 7
Melchor Ocampo 130, Centro
Monterrey, N.L./C.P. 64000
Tel: 81813-06565

Administración 2021-2024

www.monterrey.gob.mx



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y Visto Bueno de Números Oficiales.

SEDUSO 0078

un costo por las obras pendientes de \$ 7,220,497.69 (SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 69/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 256, fracción II, en relación con el artículo 254 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, aplicable, de acuerdo con los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de \$8,664,597.23 (OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 23/100 M.N.), lo cual fue notificado en fecha 06 de octubre de 2023-dos mil veintitrés, a los C.C. Lic. Alberto Gerardo Villarreal Escamilla y Jesús María Villarreal Escamilla; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 22 de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, los promoventes exhiben y presentan la siguiente GARANTÍA: Póliza de fianza expedida el día 20 de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por AVLA SEGUROS, S.A. DE C.V., en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$8,664,597.23 (OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 23/100 M.N.), la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, aplicable, de acuerdo con los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización. De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, siendo a cargo y responsabilidad del solicitante la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se Autoriza el Proyecto de Ventas, y el Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará VILLAS DE VALLE ALTO; relativo a una superficie de 105,000.822 metros cuadrados y una superficie a desarrollar de 71,237.70 metros cuadrados. del predio identificado con el número de expediente catastral Colindante a l

Nuevo León, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Table with 3 columns: Área, Meters squared, and Units. Rows include Área Total, Área Fuera de Aprobación, and Área a Desarrollar.



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y
Visto Bueno de Números Oficiales.

Área Vial:		
Área Urbanizable:	55,876.703	metros cuadrados
Área 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
N° de Lotes Habitacionales:	86	

SEGUNDO. Cabe destacar que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 22 de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, los interesados promoventes acompañan la siguiente GARANTÍA: Póliza de fianza 5 expedida el día 20 de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por AVLA SEGUROS, S.A. DE C.V., en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$8,664,597.23 (OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 23/100 M.N.), la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, aplicable, de acuerdo con los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 241, último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el costo de las obras de urbanización que faltan de ejecutar y que se garantizan de la forma anteriormente expuesta, es considerado como crédito fiscal a favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en la medida en la que se incumpla en la obligación de la realización total y correcta de las obras o infraestructura de urbanización o instalaciones de servicios públicos.

TERCERO: En cumplimiento a lo ordenado por los Artículos 268 y 272, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los interesados deberán gestionar y obtener del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L., debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

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

SEDUSO 0079

Edificio Ocampo, Piso 7
Melchor Ocampo 130, Centro
Monterrey, N.L./C.P. 64000
Tel: 81813-06565

Administración 2021-2024

www.monterrey.gob.mx



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

Oficio N° 26110/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-009/2023
Asunto: Autorización de Proyecto de Ventas, y Visto Bueno de Números Oficiales.

QUINTO: Los interesados promoventes del presente trámite deberán atender las recomendaciones señaladas en cada uno de los estudios técnicos aportados, además deberán 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.

SEXTO: Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Arq. Vanessa Wida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

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

Siendo las 13:38 p.m. horas del día 08 del mes de DICIEMBRE del año 2023, 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]. Dove.


EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: AARON DAVID LOERA SOTO
FIRMA: [signature]

PERSONA 1
NOMBRE
FIRMA 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-009/2023
	Fecha de Clasificación	19 de enero 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	19 de enero 2024, Acta 07/2024 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: No 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 2: No 1. Nombre, 4. Numero de inscripción Página 3: No 1. Nombre Página 4: No 3. Expediente Catastral Página 5: N° 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Pagina 9: No. 2 Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5 Número de póliza. Pagina 10: No 5. Número de póliza. Página 11: N° 1. Nombre, 6.Firma autógrafa, 7. Ocr(Credencial de elector).
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Yanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.