



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE., EN REPRESENTACIÓN DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) NO. FIDECOMISO 79940 Y/O RUPERTO GARZA CANTÚ. Av. Benito Juárez No. 1102, Centro de Monterrey, Nuevo León.
Presentes.--

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado un acuerdo que a la letra dice; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés. -----
--- **VISTO.-** Para resolver el expediente administrativo N° F-003/2024, formado con motivo del escrito presentado en fecha 02-dos de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la persona moral denominada **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE., EN REPRESENTACIÓN DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) NO. FIDECOMISO 79940 Y/O RUPERTO GARZA CANTÚ;** por conducto de su representante legal, ING. SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMBER y la LIC. BLANCA IRIS AGUILAR ESQUIVEL; mediante el cual solicitan la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTEA RESIDENCIAL;** relativo a la superficie solicitada de **81,496.607 metros cuadrados,** predios identificados con los números de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089;** colindantes a la Av. Paseo del Acueducto y al Fraccionamiento Soria Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y vistos los documentos, disposiciones urbanísticas y demás constancias que obran dentro del expediente, y;

RESULTANDO

I.- AUTORIZACIONES PREVIAS: Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, otorgó la siguiente autorización:

a) En fecha 25 de julio de 2023, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo **F-007/2023,** bajo el oficio N° **23908-SEDUSO/2023,** informó a **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE., EN REPRESENTACIÓN DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) NO. FIDECOMISO 79940 Y/O RUPERTO GARZA CANTÚ,** sobre la Factibilidad de Urbanización Suelo y se fijaron Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **"MONTEA RESIDENCIAL"** relativo a una superficie solicitada de **81,496.607 metros cuadrados,** la cual está amparada bajo los predios identificados con los números de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089.**

II.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

a).- El promovente se presenta ante las ventanillas de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey la **Solicitud en formato oficial,** suscrita por el Ing. Samuel Klein Marcuschamer y La Lic. Blanca Iris Aguilar Esquivel, Apoderados Legales de la persona moral **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A DE C.V., EN REPRESENTACIÓN DE**

BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA)
NO. FIDECOMISO 79940 Y/O RUPERTO GARZA CANTÚ, acompañado con la documentación correspondiente el día 02 de febrero del 2024, cuyo número de folio de su ingreso fue el **F-003/2024**.

b).- El solicitante acompaña para acreditar el **interés jurídico**, los siguientes documentales:

1. Mediante el Acta Fuera de Protocolo No. **029/45511/2023**, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Titular de la Notaría Pública No. 29-veintinueve, el señor **Ruperto Garza Cantú** otorga el poder para actos de administración favor de **Valí Asesores Inmobiliario S.A. de C.V.**, y a la **Lic. Blanca Iris Aguilar Esquivel**, dicho poder que se le otorgara sobre el inmueble que se encuentra dentro del patrimonio que se señala a continuación: colindante a la Av. Paseo del Acueducto en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con superficie total de 24,735.68-veinticuatro mil setecientos treinta y cinco punto sesenta y ocho, del predio identificado con número de expediente catastral (70) 51-016-089.

2. Mediante la escritura pública número **(16,675)**- dieciséis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Lic. Gilberto Federico Allen, Notario Público No. 33, con ejercicio en esta ciudad, relativa a la constitución de la Sociedad denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA)**, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el [REDACTED]

3. Escritura Pública Numero **(6,864)**-seis mil ochocientos sesenta y cuatro, de fecha 17-diecisiete de febrero de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, titular de la Notaria Pública No. 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio de Adhesión de Fideicomitente y Fideicomisario y Aportación de inmueble en el Incremento al patrimonio del fideicomiso, que celebran por una parte la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA)**, en lo sucesivo como Fiduciaria, por una segunda parte la sociedad denominada **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** Fideicomitentes y Fideicomisarios A, por sus propios derechos el señor **RUPERTO GARZA CANTÚ** en lo sucesivo denominado como Fideicomitentes y Fideicomisarios C, en lo que respecta se le otorga el poder al Ingeniero **SAMUEL KLEIN MARCUSHAMER** y la Licenciada **BLANCA IRIS AGUILAR ESQUIVEL**, otorgadas diversas facultades entre ellas. Poder para Actos de Administración.

4. Escritura Publica Número **(4,579)**-cuatro mil quinientos setenta y nueve, de fecha 02-dos de octubre del 2009- dos mil nueve, pasada ante la fe del Lic. Javier Leal González, Notario Público No. 111-ciento once, con ejercicio en este Primer Distrito del Estado, relativa a la Protocolización del Acta relativa a la Asamblea de accionistas de la Sociedad denominada Robertson Asesores, S.A. de C.V, Actualmente **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Folio mercantil [REDACTED]

c).- Para efecto de **acreditar la propiedad** del predio, se presentó copia simple de los siguientes documentos:

1. Mediante la Escritura Pública N° **(66,971)** – **sesenta y seis mil novecientos setenta y uno**, de fecha **11-once de junio de 2002-dos mil dos**, pasada ante la fe del Lic. David Mendoza Rodríguez, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría N° 43-cuarenta y tres, de la que es titular el Licenciado José Garza Flores con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **Número 4805, Volumen 252, Libro 97, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de junio de 2022-dos mil veintidós**, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, que celebran a través del señor Roberto Cruz y su esposa Rosa Isela Muñoz Neri, a quien en lo sucesivo se le denominara **“LA PARTE VENDEDORA”**; y de otra parte el señor **Ruperto Garza Cantú**, quien en lo sucesivo se les denominara como **“LA PARTE COMPRADORA”**.



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

2. Acta fuera de protocolo N° (029/43765/2023) de fecha 10-diez de agosto del año 2023 dos mil veintitrés, pasado ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular N° 29- veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual notifican el escrito el escrito por el cual informa y solicitan al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con expediente catastral 51-008-096, que resultó una superficie de 46,209.05 metros cuadrados. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 1 relativa a la rectificación de medidas.

3. Acta fuera de protocolo N° (029/43764/2023) de fecha 10-diez de agosto del año 2023 dos mil veintitrés, pasado ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular N° 29- veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual notifican el escrito el escrito por el cual informa y solicitan al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con expediente catastral 51-016-096, que resultó una superficie de 10,551.88 metros cuadrados. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 1 relativa a la rectificación de medidas.

4. Acta fuera de protocolo N° (029/43766/2023) de fecha 10-diez de agosto del año 2023 dos mil veintitrés, pasado ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular N° 29- veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual notifican el escrito el escrito por el cual informa y solicitan al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con expediente catastral 51-016-089, que resultó una superficie de 24,735.68 metros cuadrados. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 1 relativa a la rectificación de medidas.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 264 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 145, fracciones II y III, y 146, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

c).- Se anexaron las copias simples de las credenciales de elector del [redacted] 2 y La [redacted] 2 expedidas por el Instituto Nacional Electoral, con No. [redacted] 3 [redacted] 3 respectivamente. Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 145 fracción IV y 146, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

d).- Se presenta los comprobantes del impuesto predial de fecha 23 de enero del 2024, de la propiedad con expediente catastral 51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089, acreditando estar al corriente al año 2024.

e).- Se presentan fotografías actuales del predio.

f). - Presentan 7 juegos de planos del Proyecto Urbanístico firmados por los apoderados legales, el [redacted] 2 [redacted] y el responsable de obra Arquitecta Marbriza Judith Salcido Flores, con cédula profesional número [redacted] 4 expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

g). - Presentan 7 juegos de planos del Plano de Rasantes firmados por los apoderados legales, el [redacted] 2 [redacted] y el responsable de obra Arquitecta Marbriza Judith Salcido Flores, con cédula profesional número [redacted] 4 expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.



h).- Presentan **3 juegos del plano de análisis del terreno por rangos de pendientes**, de la superficie a desarrollar de 81,496.61 metros cuadrados, siendo responsable del mismo la [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED] expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

i).- Presenta Oficio N° **SADM-DG/SP-0507-23**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en fecha 17 de agosto del 2023, en cuanto a la **Factibilidad** para los servicios de **agua potable y drenaje sanitario**, para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de **88 unidades**, ubicado en camino a la Bola Comunidad Los Cristales, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**; indicando como superficie máxima: Únicamente 7 hectáreas; y cota máxima de suministro 655.00 m.s.n.m., **factibilidad otorgada**.

k).- Presenta Oficio N° **SADM-ING-SP-184-23**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 16 de mayo del 2023, en cuanto a la Factibilidad de **Drenaje Pluvial**, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo, con una superficie de 81,576.23 m2, ubicado en camino a la Bola Comunidad Los Cristales, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual se **considera aprobatorio el dictamen de factibilidad pluvial** con las consideraciones y obras que descritas, de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, elaborado y signado por el Ing. Eden Ramos García, perito responsable, con cédula profesional número 1218854.

l).- Presenta Oficio N° **DIE-F-17/2024**, de fecha 19 de enero del 2024; en relación a la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **Montea Residencial**, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León; el cual se destinara para uso habitacional, en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

m).- Presenta copia simple de oficio número **CT-129/2023** de fecha 25 de octubre del 2023, emitido por la encargada del despacho de la Dirección del Comité Técnico del Instituto de Movilidad y Accesibilidad del estado de Nuevo León, relativa a respuesta de factibilidad de **servicio de transporte público** para el desarrollo en cuestión.

n).- Copia simple de Oficio N° **3414/SMA-DIRA/23**, de fecha 31 de octubre de 2023, emitido por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental, adscrita a la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, del Gobierno del Estado de Nuevo León, relativo a la **Autorización de Condicionada en Materia de Impacto Ambiental**, y copia simple de oficio N° **SMA/DIRA/0047/2023**, de fecha 12 de diciembre de 2023, emitido por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental, adscrita a la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, del Gobierno del Estado de Nuevo León, relativo a la **Modificación de Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental**.

ñ).- Oficio N° **139.003.03.628/22** de fecha 13 de diciembre del 2022, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en la cual resuelve autorizar por de manera condicionada en materia de impacto ambiental el **cambio de uso de suelo** en una superficie de 54,872.72 m2, para el predio con superficie total de 81,496.6 m2 (formado por tres polígonos); Asimismo mediante Oficio N° **139.04.1.-623 (23)**, de fecha 07 de agosto de 2023, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en la cual resuelve autorizar por excepción el **cambio de uso de suelo en terrenos forestales** en una superficie de 5.3269 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado MONTEA RESIDENCIAL.

o).- Presenta **Estudio de Movilidad**: Elaborado por el [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] con carta responsiva de fecha 28 de mayo del 2024.



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

- p). - Presenta **Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General** de fecha noviembre del 2022, Elaborado por la [redacted] 2, con Cédula Profesional [redacted] 4
- q). - Presenta **Estudio Hidrológico-Hidráulico**, elaborado por la empresa ARGI soluciones en Ingeniería, signado por el [redacted] 2 de cedula profesional [redacted] 4 de fecha abril de 2024.
- r). - Presenta **Evaluación de análisis de riesgos Geológico** elaborado por la empresa Teotl geología y geofísica ambiental, signado por el [redacted] 2 de Cedula Profesional [redacted] 4 de fecha abril de 2024. Estudio de Estabilidad de Taludes, elaborado por ECN Laboratorio, S.A. de C.V., signado por el [redacted] 2, con Cédula Profesional [redacted] 4 de fecha abril de 2024
- s). - Presenta **Estudio de Estabilidad de Taludes**, elaborado por ECN Laboratorio, S.A. de C.V., signado por el [redacted] 2 con Cédula Profesional [redacted] 4 de fecha abril de 2024

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 264 y 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 145 y 146 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; *Una vez descritas e integradas las constancias anteriormente precisadas; y,*

CONSIDERANDO:

PRIMERO. COMPETENCIA: Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracción VIII, inciso a), 170 fracciones I al XIII, 202 fracción I, 206 fracción I y III, 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 IV y V, 258 fracción III y IV, 264 fracciones I a XI, 265, 266 fracciones I a III, 270, 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, 121 fracción IV, 139, 140, 141 fracción I y III, 142, 145 fracciones I al XIII, 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y por los 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 y L, y 102 fracciones II y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. VERIFICACIÓN DEL SITIO: De acuerdo con reporte de fecha 15 de febrero del 2024, realizado por personal adscrito a esta Secretaría, con el fin de verificar lo existente físicamente se reportó lo siguiente:

Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, y ver con que avance se encuentra cada una de las etapas. Se encuentra una construcción dentro del lote 51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089; Preliminares: Aún no se inicia con la etapa de desmonte, deshierbe, y limpieza del terreno; Terracerías en vialidades: Aún no se inicia con esta etapa; Drenaje sanitario: Aún no se inicia con esta etapa; Drenaje pluvial: Aún no se inicia con esta etapa; Agua potable: Aún no se inicia con esta etapa; Red de Gas Natural: Aún no se inicia con esta etapa; Pavimentación: Aún no se inicia con esta etapa; Guarniciones: Aún no se inicia con esta etapa; Red eléctrica: Aún no se inicia con esta etapa; Alumbrado público: Aún no se inicia con esta etapa; Habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal: Aún no se inicia con esta etapa; Nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano: Aún no se inicia con esta etapa; Red de telefonía y televisión por cable: Aún no se inicia con esta etapa; Uso de suelo del área colindante: El predio colinda al norte y al este con fraccionamiento



habitacional unifamiliar y por el resto de los costados colinda con predios baldíos; Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): En este momento a la propiedad no se da uso alguno. Colindancias del predio: El predio colinda al norte y al este con fraccionamiento habitacional unifamiliar y por el resto de los costados colinda con predios baldíos al nor-oeste (prolongación planta del uro) con vialidad, así como al este (acueducto Villa de Santiago); Sección de vialidad colindantes al predio: La sección vial al costado oeste es de 8.00 m (prolongación planta del uro) cabe hacer referencia que se trata únicamente de la sección de la carpeta de rodamiento y cordones, no existe banquetas y al costado este se encuentra la calle paseo del acueducto de 8.30 m. ; Ecurrimientos naturales y/o arroyos: Se encuentra un arroyo el cual pasa por el lote 089; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio cuenta con su vegetación nativa, sobre de este no se ha realizado la habilitación de algún parque, área verde o jardinada, salvo al área de trazo de las diferentes vialidades; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa; Infraestructura troncal y de servicios básicos: Aún no se inicia con esta etapa.

b). - Se anexa registro fotográfico realizado por personal adscrito a la Secretaría de fecha 15 de febrero de 2024

TERCERO. ANÁLISIS DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y PLANO DE RASANTES:

a) Que se analizaron los planos del Proyecto Urbanístico y Planos de Rasantes entregados para este trámite respecto a lo establecido en el instructivo de la Factibilidad para Fraccionar, y fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano (F-007/2023), y cumplen con lo dictado.

b). - Que siguen vigentes las condicionantes establecidas en autorizaciones previas.

c). - El proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

ZONIFICACIÓN: Que de acuerdo con el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, donde en su 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..."

Ahora bien, con base en lo establecido en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020**, los predios identificado con los números de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**, con una superficie total de **81,496.61 metros cuadrados**, de la que se solicita el proyecto urbanístico, según el Plano de Zonificación Secundaria (plano 05), se ubica en una zona de color beige, que significa que está determinada y/o clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) y presenta Corredor Urbano de Mediano Impacto en su colindancia con la Av. Paseo del Acueducto (**CMI**), de conformidad a lo establecido en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos del mencionado Plan, **El uso Habitacional Unifamiliar solicitado es permitido.**

DENSIDAD: De acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, el predio en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, donde los predios con expediente catastral número **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**, con superficie total de **81,496.61 metros cuadrados**, de acuerdo al **Plan en comento**, se localiza en una zona que se clasifica como "**CC**" (Crecimiento Controlado); en base a las pendientes del predio a desarrollar, en **donde se permiten hasta 15 viviendas por**



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-porciento: 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - porciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 %, así mismo las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano, en ese tenor para el presente proyecto tenemos que de acuerdo al plano de análisis del terreno por rangos de pendientes, de la superficie a desarrollar de 81,496.61 metros cuadrados, siendo responsable del mismo la [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública el siguiente cuadro de análisis de densidades de acuerdo a pendientes:

CUADRO DE DENSIDADES			
Rango de Pendientes	Área (m2)	Densidad Permitida	Lotes Resultantes
0% AL 15.00%	52,701.13	15 viv./hc.	79.05
15.01% AL 30.00%	9,999.98	8 viv./hc	8.00
30.01% AL 45.00%	3,649.50	4 viv./hc	1.46
MAYOR AL 45.00%	15,146.00	0	0.00
TOTAL URBANIZABLE	81,496.61		88.51

Por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos. Así mismo siendo que el máximo aprovechamiento de la densidad permitida para los predios en comento, nos arroja 88 lotes para uso de vivienda habitacional unifamiliar, los cuales deberán ser lotes con superficies similares (lotes promedio) por lo que en un futuro ya no podrán ser objeto de subdivisión al haberse agotado dicha densidad aprovechando la totalidad de la densidad bruta permitida, lo anterior, excepto a que se modifique el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y se determine una mayor densidad para esta zona, de conformidad con lo establecido en el artículo 213, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice:

"...Artículo 213. Además de lo señalado en los artículos 210 y 211 de esa Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. a VI.....

VII. *Deberán cumplir con las normas de densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezcan el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;"*

Así mismo, presenta Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI) en su colindancia con la Av. Paseo del Acueducto en la cual de acuerdo al último párrafo del artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey señala lo siguiente: *"...En todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique..."*

ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete porciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulté mayor. El 60%-sesenta porciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta porciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso se requiere ceder un área municipal correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (para el *área vendible habitacional de 35,210.804 metros cuadrados, resulta un área municipal requerida de 5,985.83 metros cuadrados*) por ser mayor que cuantificar **22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda** (para *88 viviendas, resulta un área municipal requerida de 1,936.00 metros cuadrados*); **por lo que en el presente proyecto cumple al ceder una superficie de 6,024.71 metros cuadrados**, la cual se encuentra ubicada en varias porciones (área municipal 01 de 1,133.818 m2, área municipal 02 de 1,028.782 m2 y área municipal 03 de 3,862.11 m2), debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así mismo el presente proyecto presenta áreas de cesión municipal no contable para el cumplimiento antes señalado por ser superficies pequeñas, identificadas como área municipal 04,05,06,07 y 08 así como la identificada como **área de cesión municipal 09 de 16,424.964 m2, la cual se preservara la vegetación nativa en estado natural por presentar pendientes arriba del 45%.**

e). - Los lotes propuestos en la presente **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** cumplen con lo señalado en el artículo 213, fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. En orden de lo anteriormente señalado, resulta **PROCEDENTE emitir el siguiente:**

ACUERDO:

PRIMERO.- Por lo expuesto, fundado y motivado se otorga a la persona moral denominada **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE., EN REPRESENTACIÓN DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) No. FIDECOMISO 79940 Y/O RUPERTO GARZA CANTÚ.,** por conducto de sus apoderados legales, la **APROBACIÓN del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTEA RESIDENCIAL** con una superficie total y solicitada de **81,496.607 metros cuadrados**, integrada por los predios identificados con los números de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089;** colindantes a la Av. Paseo del Acueducto y al Fraccionamiento Soria Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO DE AREAS	
ÁREA TOTAL	81,496.607 M2
ÁREA EXP. CATASTRAL 51-008-096	46,209.050 M2
ÁREA EXP. CATASTRAL 51-016-096	10,551.880 M2
ÁREA EXP. CATASTRAL 51-016-089	24,735.680 M2
ÁREA FUERA DE APROBACIÓN	103.926 M2
ÁREA A DESARROLLAR	81,392.684 M2
DERECHO DE PASO SADM	749.683 M2
DERECHO DE PASO PLUVIAL	1,495.527 M2
ÁREA TRANSFORMADORES CFE	37.592 M2
ÁREA VIAL	21,290.508 M2
ÁREA URBANIZABLE	60,102.176 M2
ÁREA MUNICIPAL	6,024.710 M2
ÁREA MUNICIPAL NO CONTABLE (incluye una área de 16,424.964 m2 para preservar la vegetación nativa en estado natural)	16,583.860 M2
AREA VENDIBLE	35,210.804 M2
ÁREA HABITACIONAL	35,210.804 M2
LOTES HABITACIONALES	88



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones precisadas en el apartado de antecedentes de esta determinación, en lo que no se opongan a lo aquí resuelto.

TERCERO: En el acuerdo se deberá informar al desarrollador, en este caso VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE., EN REPRESENTACIÓN DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) NO. FIDECOMISO 79940 Y/O RUPERTO GARZA CANTÚ, por conducto de sus apoderados legales, el C. ING. SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMBER Y LA C. LIC. BLANCA IRIS AGUILAR ESQUIVEL, que deberán cumplir con lo siguiente:

VIALIDAD:

a) De conformidad al oficio N° DPTDU/V/174/2024, con fecha del 11 de julio de 2024, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

PROYECTO URBANÍSTICO

1. *Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.*

Al respecto le informo que el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por el M.I. Alonso K. Martinez Garza, de fecha mayo de 2024, será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección.

2. *Queda obligado el desarrollador a aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.*

3. *Queda obligado el desarrollador a 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.*

PLANO DE RASANTES

1. *Una vez revisado el proyecto, se observa que cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente: "De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del reglamento de Zonificación y Uso de suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento".*

HIDROLOGÍA-HIDRÁULICA:

1. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "....Tratándose de inmuebles

ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;" por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la clasificación de la zona que se encuentra el predio y en su caso del Dictamen de las Medidas de Mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, referente a la superficie solicitada de **81,496.607 metros cuadrados**, que es la suma de los predios identificados con los números de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**; colindantes a la Av. Paseo del Acueducto y al Fraccionamiento Soria Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey.

II. Que mediante oficio N° **116/SSOTEP/2024** de fecha 09 de abril de 2024, emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado de Nuevo León, da respuesta al oficio citado en el párrafo que antecede informando lo que sigue: "...

"...ACUERDOS Y RECOMENDACIONES AL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA:

1- El expediente técnico presentado no cuenta con la información necesaria para que el Consejo Técnico emita una opinión. Y en este sentido, será necesario que el expediente técnico se complemente con la siguiente información, para que el Consejo Técnico este en posibilidades de emitir opinión:

a. Referente al Estudio Hidrológico:

i. Que las modelaciones presentadas, consideren la geometría y condiciones de la infraestructura agua abajo, presentando este modelo como un solo sistema. Lo anterior se requiere con el fin de que se verifiquen las posibles afectaciones a la infraestructura existe aguas abajo del predio en análisis. La modelación antes descrita, se solicita que se realice con software SWMM e IBER.

ii. Que se considere una cuneta perimetral para la manzana 5 (colindante al área Municipal con pendiente mayor a 45%), con el fin de captar los escurrimientos provenientes de esta zona y evitar afectaciones a las viviendas. Se recomienda que esta cuneta tenga una geometría tal, que favorezca el ingreso del agua a ella, siendo la geometría triangular (geometría estándar para carreteras) idónea para este caso.

iii. Se recomienda que, en donde las características del suelo lo permitan, se contemplen áreas verdes hundidas, que promuevan la retención y adsorción de agua.

b. Referente al Estudio Geológico:

i. Que se realice análisis morfológico, de zonas homogéneas, y con base en los resultados, se realice un mapa de zonificación de riesgos particular para el predio. Y en caso de ser necesario, se realicen las propuestas de mitigación de riesgos que se consideren pertinentes.

c. Referente al estudio de Estabilidad de Taludes:

i. Con base en la dirección de cortes propuestos en el plano de rasantes, que se realicen los análisis de estabilidad de taludes en las secciones que resulten más representativas con respecto a los cortes por realizarse. Así mismo, que los análisis consideren la humedad o saturación que podría presentarse en temporadas de lluvia en el material o roca. Además, que los análisis se realicen por métodos que consideren el fracturamiento de la roca y no solo el tipo de falla circular.

2. Una vez que la información requerida sea presentada por la autoridad municipal ante la Secretaría, el caso podrá ingresar de nueva cuenta a Sesión de Consejo Técnico. En el entendido de que, el Consejo Técnico no pronunciará Opinión hasta que los datos técnicos necesarios sean presentados en Sesión de Consejo Técnico..."

III. Posteriormente mediante oficio N° **229/SSOTEP/2024** de fecha 06-seis de agosto de 2024, emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado de Nuevo León, se resuelve lo siguiente:

"...



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

1. El Consejo Técnico opina a favor de la viabilidad de Caso analizado, siempre que, se complemente el expediente técnico y se realice lo que a continuación se indica:
 - a. Referente al Estudio hidrológico e hidráulico:
 - i. Que las dimensiones de la caja reguladora consideren los azolves o arrastre de materiales, que podrían llegar a presentarse en la zona para una tormenta, con el fin de que éstos no ingresen al sistema de conducción propuesto.
 - b. Referente al expediente técnico en general:
 - i. Que se consideren las velocidades resultantes del cálculo hidráulico, para validar que las especificaciones de los materiales por utilizarse cuenten con una resistencia adecuada para poder conducir el flujo sin presentar daños durante su periodo de vida útil.
 - c. Se le recomienda a la Autoridad Municipal que se consideren los resultados obtenidos, en especial los mostrados en el "Mapa de Zonificación de Riesgos", para generar lineamientos particulares para cada uno de los proyectos de construcción por realizarse en cada lote, orientados a indicar los estudios de mitigación de riesgos necesarios ante las condiciones geológicas encontradas.
 2. Por último, se recomienda a la Autoridad Municipal que consideren como una guía, los acuerdos realizados por el Consejo Técnico, para que, se realicen los análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de Medidas de Mitigación de manera justificada y adecuada para el caso en particular; por lo que no será necesario que las actualizaciones de los estudios solicitados se presenten para un nuevo análisis ante los miembros de este Consejo Técnico. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la autoridad municipal así lo considera necesario..."

III. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177, último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° DPCSSPC/646/2024, de fecha 12 agosto de 2024, informa lo siguiente:

"...Una vez de analizar la situación planteada, esta Dependencia respetuosamente le informa que de acuerdo a los estudios técnicos existentes y ofrecidos en su oportunidad por la parte interesada, consistentes en **"Estudio Hidrológico - Hidráulico; Estudio de Estabilidad de Taludes; Estudio Geológico; Estudio Geofísico; llevados a cabo y signados por todos y cada uno de los Especialistas Consultores, de las materias requeridas"**; en esta Dirección de Protección Civil, en apoyo a los mismos, se tomó nota y conocimiento al respecto y a efecto de dar cabal cumplimiento a lo señalado en el Artículo 177 relativo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el sentido de que se emita opinión por parte de esta Autoridad de Protección Civil para con el proyecto que se tiene, por lo que se considera que se deberá estar a lo plasmado y considerado en lo que desprende de dichas manifestaciones vertidas por los especialistas de esas materias (en donde precisan las medidas de mitigación en zonas de Alto Riesgo). Por lo que bien podría continuarse con el aludido proyecto, en estricto apego tal y como lo indican los estudios citados..."

IV. De conformidad con el oficio N° DPT/H069/2024, de fecha 16 de agosto de 2024, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, con base en el plano presentado del proyecto Urbanístico, así como a los Estudios de Hidrológicos-Hidráulicos y anexos presentados y se informa la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a las etapa de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes solicitadas, con una resolución Factible, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en la opinión técnica emitida por esta dirección mediante No. de Oficio: DPT/H056/2023, de fecha 27 de junio de 2023 que no hayan sido efectuadas.
- Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento y presenta riesgo geológico alto según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, se anexó la opinión de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes

emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 229/SSOTEP/2024 de fecha 06 de agosto de 2024.

- 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.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- Cabe mencionar que 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 el artículo 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente así como lo señala la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
- **Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.**

LINEAMENTOS AMBIENTALES:

a). - De conformidad con el oficio N° 1858/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 15 de agosto de 20024, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

"...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:



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

1. El interesado aporta el oficio con número **139.04.1.-623 (23)**, con fecha del 07-siete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, en donde se le notifica al promovente la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales a través del trámite FF-SEMARNAT-030 mediante Estudio Técnico Justificativo para el desarrollo del proyecto **"FRACCIONAMIENTO MONTEA RESIDENCIAL"** por una superficie de 5.4872 Hectáreas; emitido por la Oficina de Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales Delegación Federal en el Estado de Nuevo León.
2. **Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos:** Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.
3. **Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal**, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.
4. **Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del proyecto y la Norma Ambiental NAE-SMA-007-2022, Anexo H Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León, que considera los siguientes criterios:**
 - a. No más del 30% del arbolado urbano está comprendido por la misma familia.
 - b. No más del 20% del arbolado urbano es comprendido por el mismo género.
 - c. No más del 10 % del arbolado urbano está comprendido en la misma especie.
5. **Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente:** fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con periodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.
6. **Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).**
7. **Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma..."**

LINEAMIENTOS ECOLÓGICOS:

a). - De conformidad con el oficio N° 1841/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 15 de agosto de 2024, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

"...Así mismo deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables en Materia Ambiental y Forestal, establecidas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y sus reglamentos, así como la Ley Ambiental para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables. Por lo anterior, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie total de 19,951.194 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al



cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. **Deberá presentar los estudios en materia ambiental debidamente avalados por el Director Responsable de la Obra. Dichos estudios deberán cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, compensación y/o restauración, así como con los términos y condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), así como la Secretaria de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. **Deberá conservar 808- ochocientos ocho árboles: 24-veinticuatro encinos, 28-veintiocho granjenos, 127-ciento veintisiete chapotes, 59-cincuenta truenos, 20-veinte crucillos, 48-cuarenta y ocho palo blancos, 12-doce anacahuítas, 69-sesenta y nueve comas, 59-cincuenta y nueve huizaches, 51-cincuenta y un tenazas, 74-setenta y cuatro guajillos, 123-ciento veintitrés chaparros prietos, 100-cien barretas y 14-catorce uñas de gatos. Por lo que queda prohibido realizar poda, daños o derribo, en caso de ser omisos a este lineamiento esta Dirección podrá iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.**
3. **Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la biomasa vegetal en superficie de ÁREA VIAL, la cantidad de 1,174- mil ciento sesenta y cuatro árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Hierba del Potro, Ébano, Anacua, Palo Blanco y Anacahuíta. Deberá(n) ser de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 01.20m-un metro veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura como mínimo. Éstos serán entregados en el Vivero Municipal.**
4. **Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general prevaleciente en la zona económica vigente en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.**
5. **Deberá obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde para el resto del predio que comprende el área urbanizable.**
6. **La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.**
7. **El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.**
8. **Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.**
9. **El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.**
10. **Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 25-veinticinco trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la disposición de los residuos.**
11. **Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.**
12. **La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.**
13. **La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.**
14. **No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.**
15. **En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.**
16. **Todo residuo generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades estatales competentes...."**



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

b).- El promovente adjunta copia simple del escrito libre por parte del vivero **VIVEROS Y PASTOS ALLENDE** de fecha 20 de agosto de 2024, manifestando la entrega de **1,174** árboles nativos de la región de 3" de diámetro al Vivero Municipal, correspondientes al expediente **F-003-2024** con expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**.

c).- El promovente adjunta copia simple de la factura Tipo de comprobante I-ingreso; Serie: FA; número folio: 9095; de fecha 20 de agosto de 2024, expedida por **VIVEROS Y PASTOS ALLENDE** por la cantidad de **1,174** árboles nativos de 3" con valor unitario de \$1,800.00 de (MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), con un importe total de **\$2,113,200.00 (DOS MILLONES CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** correspondiente a la reposición de arbolado del expediente administrativo **F-003-2024** y número catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089** a nombre de: **VALI ASESORES INMOBILIARIOS.**, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo al cumplimiento indicado en el oficio **1841/24-DGDV-SEDUSO**.

d).- Así mismo El promovente adjunta escrito libre en fecha 20 de agosto de 2024, donde manifiesta lo siguiente: "...En cuanto al punto de cubrir el costo por mano de obra, por la reposición de cada árbol siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto poder realizar dicha reposición por sus propios medios. Manifestamos optar por realizar dicha reposición a costo nuestro al momento de ejecutar las obras de urbanización o bien cuando lo requiera el Municipio..."

GEOLOGÍA-GEOTÉCNICA:

a). - **Aspectos Geológicos:** De conformidad con el oficio N° DPT/G056/2024, de fecha 07 de agosto de 2024, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno en materia de Geología y Geotecnia, con base en los planos presentados del proyecto Urbanístico y de Rasantes, así como a los Estudios y anexos presentados, se informan las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

"...ANTECEDENTES:

- o De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio presenta zonas de riesgo geológico Medio- Alto.
- o Que en fecha de 16 de junio de 2023 la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 248/SSOTEP/2023, emitió una opinión.
- o En fecha 29 de junio de 2023, esta Dirección emitió una Opinión con resolución Factible, mediante el Oficio No. DPTDU/G036/2023 en donde se manifiesta lo siguiente:
[...]*Por lo anterior, me permito emitir la Opinión Técnica en materia de Geología correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:*
- o El Cuadro ES-4 Densidades y Lineamientos en Área de Crecimiento por Porcentaje de Pendientes del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco, Monterrey 2002-2020, señala que la superficie con pendiente mayor a 45% se considera no apta para el Desarrollo Urbano esto en congruencia con el Cuadro No. 21 Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- o Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 16 de junio de 2023 mediante el oficio 248/SSOTEP/2023, en donde se menciona lo siguiente:
[...]*Por lo que se revisó la ubicación del predio dentro del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, encontrándose que los predios con claves catastrales 51-008-096, 51-016-096, y 51-016-089, presentan Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento en el 10% del área total de los predios, además de presentar una Zona de Guarda en Corrientes Menores que atraviesa los predios de poniente a oriente; presenta Riesgo Geológico Alto en el 5% del área total de los predios, según lo indica el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22- veintidós de agosto de 2013- dos mil trece.*

Sin embargo, considerando lo establecido en el Artículo Artículo (SIC) 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: **"Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos, [...] solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables,**

elaborado por un profesionalista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto [...]", no es posible presentar ante el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León el proyecto de la obra a realizarse en el predio antes descrito, ya que aún no se está solicitando ante el municipio la etapa del trámite de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; de acuerdo a lo establecido en las etapas de los Conjuntos Urbanos citado en el numeral 258 de la Ley antes mencionada.

Asimismo, con el fin de que el expediente técnico se presente lo más completo posible para la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo y que pueda ser dictaminado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, se requiere que este se complemente con base en los siguientes numerales: Relativo Estudio hidrológico e hidráulico, realizado por ARGI, y signado por el Ing. Guillermo Tadeo Ramos Martínez, con cédula profesional 8543442.

I. Que se presente en un plano o ilustración el trazo y cauce principal de las cuencas analizadas en condiciones naturales.

II. Que la figura 14, así como el plano 001-HIDROINT-LABOLA-R01, indique el cauce principal y las direcciones de escurrimiento de vialidades.

III. Se recomienda que, además del método de cálculo por HEC-HMS, se realice la estimación de caudales para la cuenca CE-01 por al menos otros dos métodos, que ante las condiciones fisiológicas de la cuenca sean aplicables.

IV. Que se indique en el estudio y en los planos oficiales la ubicación precisa del elemento de retención propuesto.

Por otro lado, relativo al Estudio de Riesgo Geológico, realizado por TËOTL Geología y Geofísica Ambiental, y signado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales, con cédula profesional 5837367.

V. Que se ubique en un croquis o imagen satelital, la ubicación de los taludes que se están considerando en el "Análisis de Geología Estructural".

VI. Debido a la magnitud y características del proyecto, que se complemente el análisis de la calidad de la roca "Rock Mass Rating (RMR)" realizado un muestro del macizo rocoso de manera uniforme a lo largo y ancho del predio, con el fin de abundar y corroborar la calidad de la roca en diferentes zonas del predio. Asimismo, que se complemente con un croquis o imagen satelital, que indique los sitios donde fueron realizados los análisis de la calidad de la roca.

VII. Que los espesores indicados en los "Perfiles Geológicos" sean congruentes con los espesores de los estratos indicados en el Estudio de Mecánica de Suelos, además, que los perfiles de terreno natural se tracen a partir de la información topográfica levantada en el sitio.

VIII. Que el "Mapa de Riesgos Geológicos", sea producto del análisis de la Topografía de la zona, Geología y los Atlas de Riesgos aplicables.

Y de manera general para el expediente técnico presentado:

Relativo al Plano de Pendientes realizado y signado a la Arq. Marbriza Judith Salcido Flores, con cédula profesional 6432771.

IX. Se sugiere que se aumente la cantidad de puntos levantados para determinar las pendientes indicadas en éste, se sugiere que se siga el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León indica que en el Artículo 144-VII "[...] En caso de que se requiera, plano de pendientes firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10 - diez x 10 diez [...]". Asimismo, que se verifique el Plano de Pendientes, ya que el "Rengo de Pendientes" muestra pendientes <45% (menores).

Además, se recomienda que, ante la Declaratoria de Emergencia por Sequía en el Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado, Número 18V de fecha del 2-dos de febrero de 2022- dos mil vestidos (SIC), se incluya al anexo técnico el Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios públicos.

Por último, se le recomienda a la autoridad municipal que conforme el Artículo 177, y 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, solicite la Opinión a



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

esta Secretaría, de las medidas de mitigación aplicadas, una vez que el caso llegue a la etapa de urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, y que se hayan atendido los puntos anteriormente descrito, esta solicitud deberá estar acompañada del anexo técnico conformado por los Planos Oficiales (urbanístico y rasantes) y los estudios correspondientes para la etapa de proyecto de rasantes.

o **Se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.**

o Que en fecha de 06 de agosto de 2024 la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 229/SSOTEP/2024, emitió una opinión.

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que fue analizado el documento consistente de un plano topográfico, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TÉCNICA correspondientes en los términos siguientes:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE GEOLOGÍA

De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio se encuentra en una zona de Riesgo Geológico Medio- Alto, por lo que mediante el oficio 01838/SEDUSO/2024 de fecha 29 de mayo de 2024, se envió a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, quienes en oficio 229/SSOTEP/2024 de fecha 06 de agosto de 2024, emitieron una opinión.

CONCLUSIONES

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 Desarrollo Implica. Para las siguientes etapas deberá atender los siguientes enumerales:

- I. Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en la opinión técnica emitida por esta dirección en las etapas anteriores que no hayan sido efectuadas.
- II. Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 06 de agosto de 2024 mediante el oficio 229/SSOTEP/2024.
- III. **Queda bajo responsabilidad del propietario y los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.**
- IV. **Para la etapa de proyecto ejecutivo y autorización de ventas deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible. Así mismo, se deberá presentar un procedimiento de relleno detallado, debido a que se contemplan rellenos de 3.00m. de altura.**

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. ..."

PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: En su momento, deberá habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo con las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 208 fracciones I a XV, 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS: En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO** y de acuerdo con lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original).
 - b) **Estudio Geotécnico con Diseño y Validación de Pavimentos** de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
 - c) **Bomberos:** Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo con lo establecido en el Artículo 257 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
 - d) **Agua Potable y Drenaje Sanitario:** Proyectos de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.
 - e) **Red Eléctrica:** Proyecto de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.
 - f) **Diseño De Alumbrado Público:** Proyecto de alumbrado público con la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos.
 - g) **Afectaciones Y Derechos De Paso:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).
 - h) **Nomenclatura Y Señalamiento Vial:** Diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
- Además de lo anterior deberá cumplir con la totalidad de los requisitos señalados en el Artículo 267 fracciones I a XV y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

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



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

CONTROL DE EROSIÓN: En su momento, al 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, asimismo, 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 terrecerías, 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA: Al momento de iniciar cualquier acción urbana en el predio correspondiente a la autorización de la etapa de este trámite en curso, deberá cumplir, según sea su caso, los numerales 7, 7.1 al 7.22, 7.28 al 7.32, 8.1 al 8.20, 10.1 al 10.7, 11.4 al 11.16, 12.1 y 12.2 de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-EM-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

INFRAESTRUCTURA VIAL PARA EL SERVICIO DE TRANSPORTE URBANO:

De acuerdo a lo señalado en el artículo 213 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata solo podrán ubicarse en zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano que cuenten **o se prevea que pueda contar con un servicio de transporte público**, por lo que deberá contar con factibilidad otorgado por la Autoridad Estatal en materia de transporte urbano.

De acuerdo a Oficio N° **CT-129/2023** de fecha 25 de octubre del 2023, emitido por la encargada del Despacho de la Dirección del Comité Técnico del Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Gobierno del estado de Nuevo León, para el presente desarrollo concluyen que, relacionando los componentes de oferta y demanda e infraestructura vial se determina como no factible la prestación del servicio de transporte público para el desarrollo, siendo determinante, pero no la única circunstancia, lo alejado al punto de oferta, por lo tanto, **podrá apegarse, si así lo determina al artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad, para el estado de Nuevo León, donde señala que los desarrolladores deberán obligarse, mediante un convenio con el Instituto, como medida de adaptación a proporcionar con cargo al desarrollador los servicios de transporte para el nuevo desarrollo**, hasta en tanto se determine por el Instituto, que existe la demanda que justifique la prestación del servicio público en las condiciones tarifarias y de calidad establecidas para el resto de las rutas, lo anterior con base en lo que señale el marco normativo vigente. En caso de que los traslados tengan que realizarse recorriendo tramos de jurisdicción federal, deberá justificarse el contar con las autorizaciones federales conducentes para la celebración de los convenios referidos.

En términos de lo anteriormente señalado, el promovente presentó ante esta Secretaría escrito de fecha 13 de agosto del 2024, donde manifiesta que en apego al artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad, para el Estado de Nuevo León presentara convenio de medidas de adaptación celebrado con el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Gobierno del estado de Nuevo León, al momento de solicitar la etapa del Proyecto Ejecutivo Urbanístico,

Por lo que el promovente deberá presentar convenio de medidas de adaptación celebrado con el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Gobierno del Estado de Nuevo León, en los términos del artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad, para el Estado de Nuevo León, al momento de solicitar ante esta Secretaría, la **etapa del Proyecto Ejecutivo Urbanístico**, el cual de acuerdo al artículo 258 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento

Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, constituye la licencia de construcción del desarrollo en comento.

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

a).- Que revisado el Oficio N° **DIE-F-17/2024** de fecha 19 de enero de 2024; en relación a la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **Montea Residencial**, que se localiza en la Col. Los Cristales, N.L. el cual se destinará para uso habitacional, en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

b.-) Que, revisado el Oficio, N° **SADM-DG/SP-0507-23**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 17 de agosto de 2023, en el que informa los **lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario**, para un predio tipo habitacional, con número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 88 unidades, factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

"...AGUA POTABLE:

a).- Existe infraestructura

DRENAJE SANITARIO:

- a).- Instalación de 700 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12") con junta hermética.
- b).- Instalación de 520 metros de tubería en diámetro de 0.25 m (10") con junta hermética..
- c).- Instalación de 50 metros de tubería en diámetro de 0.20 m (18") con junta hermética.

DRENAJE PLUVIAL:

- a). Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño hidráulico para entre otros aspectos, identificar las cuencas de escurrimiento pluvial en la superficie a desarrollar, así como estudios de cálculo y diseño hidráulico y en atención a lo anterior, elaborar un propuesta de plataformas para el desplante de lotes habitacionales, comerciales y/o industriales correlacionando ello al manejo eficiente e integral de las corrientes pluviales naturales y/o inducidas y, exponerlo ante esta institución para su revisión.
- b). Se deberá considerar lo necesario para establecer las medidas de mitigación para la conservación y/o recuperación de las zonas pluviales y crear un sistema eficiente para la captación y captura en su caso de agua pluviales que permita su aprovechamiento para reusó sanitario, riego mantenimiento de áreas verdes o bien, cuando resulte viable, hacer su permeo por infiltración hacia los acuíferos del sub suelo, esto último0, según las normas oficiales mexicanas aplicables, contando para ellos con las autorizaciones correspondientes del organismo federal competente, según el artículo 23 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León; lo anterior con la finalidad de inducir un proyecto urbanístico de impacto pluvial cero.
- c). Previo a la solicitud de elaboración de convenios y proyectos se deberá de tener aprobados por esta Institución los estudios hidrológicos y diseños hidráulicos pluviales, así como las medidas de mitigación para que el proyecto urbanístico tenga impacto cero.

Requerimientos del servicio:

a).-Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: **No. F-003/2024**
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

b).-Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura

Observaciones:

- a).-La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio, por lo que únicamente se considera consumo y tarifas.
- b).-Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución
- c).-Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento
- d).-Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas preferentemente en calles ó avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados deberá constituirse una servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tenencia de la Tierra y para el caso de infraestructuras superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales
- e).-Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario
- f).-No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.
- g).-Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder de 18%.
- h).-En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio materia del presente instrumento, el solicitante deberá de respetar el derecho de vía considerando la integración en su proyecto de la servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso, con el respeto a las dimensiones de anchos que S.A.D.M. le determine según el diámetro y/o dimensión de la red y/o infraestructura de que se trate.
- i) En todo caso, las redes y/o infraestructuras requeridas y/o las adecuaciones a las existentes, deberán ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas, diseño, sitio y trazo que determine esta Institución Pública Descentralizada.
- j). Será responsabilidad del solicitante, ejecutar a su costo, los requerimientos y/o adecuaciones que le resultan señalados, conforme lo previsto por los Artículos 202 fracciones III, IV, V y 203 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en correlación al artículo 34 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León.
- k). La ejecución de los trabajos deberá realizarse bajo la supervisión de obra de esta Institución, por lo que, a su conclusión se deberá informar a fin de suscribir el acta administrativa de entrega recepción de la obra terminada, en la que se haga constar la verificación de que éstos se hayan construido según las especificaciones técnicas, diseño, sitio y trazo indicadas. Lo anterior será requisito indispensable para la incorporación y/o conexión de las obras a la res pública y la presentación del servicio en los términos solicitados

c.-) Que revisado el Oficio N° **SADM-ING-SP-184-23**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 16 de mayo del 2023, en cuanto a la Factibilidad de **Drenaje Pluvial**, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo, con una superficie de **81576.23 m²**, ubicado AL Camino a la Bola en la comunidad de los Cristales, en el municipio de Monterrey, Nuevo León y tomando en cuenta los planos presentados, la verificación física del terreno, el Estudio Hidrológico e Hidráulico, elaborado por el Ing. Eden Ramos García, perito responsable, con cédula profesional número 1218854 y demás constancias, se resolvió lo siguiente:

"...Se considerará aprobatorio el presente dictamen en cuanto se cumplan las siguientes consideraciones y obras:

PRIMERO: Obra de retención con volumen mínimo de 1302 m³, se deberá tomar en cuenta el diseño adecuado para el método de descarga del proyecto siempre cumpliendo con el volumen necesario a retener.

Dichas estructuras de regulación deberán recibir los gastos de aportación internos, de manera que se debe conducir las aguas pluviales hacia la estructura de regulación. Ver Plano "MO500-01 Impacto cero pluvial" emitidos por el perito responsable Ing. Eden Ramos García, cedula profesional 1218854.

SEGUNDO: Deberán respetar las rasantes propuestas de acuerdo al estudio hidrológico y especificaciones indicadas en plano de "Rasantes".

Colocar concreto ciclópeo en la plantilla del canal de sección trapezoidal existente.

Caja rompedora de presión (15.00 m x 10.00 m x 2.00 m) con el objetivo de disminuir el gasto pico generado por la cuenca externa.

Cajón rectangular tipo 1 de vigueta y bovedilla, cajón tipo 2 de concreto armado, los cajones mencionados deberán apegarse a las especificaciones hidráulicas indicadas en el plano "MO-500-01 Impacto cero pluvial" emitidos por el perito responsable Ing. Eden Ramos García, cedula profesional 1218854.

TERCERO: Estará siempre a criterio y responsabilidad del solicitante o desarrollador, el adoptar acciones en coordinación con las instancias municipales competentes para prevenir hechos contingentes en materia pluvial al interior del predio objeto del estudio y su entorno lo que incluye la atención efectiva de programas de limpieza y desazolve de las alcantarillas, canales y ductos pluviales que se encuentren en el predio en estudio con el fin de procurar mantener el paso libre de las aguas por éstas estructuras.

CUARTO: Esta Institución como órgano rector en materia de drenaje pluvial, no tiene la facultad formal de asumir la responsabilidad por daños ocasionados por fallas a la ejecución y diseño de las obras pluviales, así como los costos de construcción, operación y mantenimiento de las infraestructuras pluviales, los cuales se encuentran a cargo del nivel de gobierno que recibirá las obras, sea del orden Federal, del Estado, de los Municipios y/o a cargo de los particulares que correspondan..."

Por lo que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, además 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 previstos en la Ley en la materia, resulta procedente la solicitud de **Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **MONTEA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada de **81,496.607 metros cuadrados**, la cual es la suma de superficies de los predios identificados con los números de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**; colindantes a la Av. Paseo del Acueducto y al Fraccionamiento Soria Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey

De acuerdo con el Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan.



No. de Oficio 03506/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-003/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento;

b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones..”

De acuerdo con el 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 su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Una vez llevada a cabo la aprobación y su debida notificación del acuerdo respectivo al interesado, désele vista a la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento, para efecto de la programación de las visitas de campo en el predio objeto de la presente autorización de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para los efectos a que haya lugar.

CUARTO: 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, ahora Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible, 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.

QUINTO: 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.

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

SEPTIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**, 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.

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 287 Fracciones I y II, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 373 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO: Previo el pago de los derechos que contempla el artículo 52 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, notifíquese personalmente por conducto del notificador y/o el personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey. Así administrativamente actuando, lo acuerda y firma la **C. MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO** Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Notifíquese y cúmplase. -----

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

ARQ. JORGE A. MARTÍNEZ CASTILLO
DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS

TVNB/Brgc/Mymd/Gadr

Siendo las 1:00 horas del día 2- dos del mes de Septiembre del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Bianca Iris Aguilar Esquivel, en su carácter de Apoderado legal del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 3, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

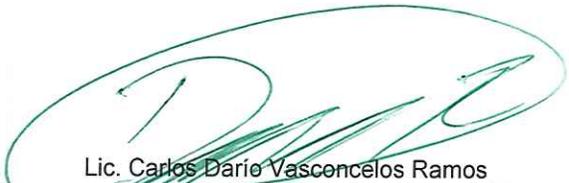
NOMBRE: Tenica Yazmin De la Cruz Delgado
FIRMA: [Firma]

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA:

2
5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-003-24
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	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 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 1. Datos de Inscripción, Página 3: 1. Datos de Inscripción, 2. Nombre, Número de Cedula Profesional, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Número de Cedula Profesional. Página 4: 2. Nombre, 4. Número de Cedula Profesional. Página 5: 2. Nombre, 4. Número de Cedula Profesional. Página 7: 2. Nombre, 4. Número de Cedula Profesional. Página 24: 2. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.