



No. de Oficio 03687/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-009/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA SIERRA MORENA S.A. DE C.V.**
DOMICILIO: AVENIDA VASCONCELOS No. 799, CENTRO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEON.
Presente.-

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 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
--- **VISTO.-** Para resolver el expediente administrativo N° F-009/2024, formado con motivo del escrito presentado en fecha 04-cuatro de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por la persona moral denominada **SIERRA MORENA S.A. DE C.V.**, por conducto de su representante legal, C. ROGELIO REYES ROMO; mediante el cual solicitan la autorización del **PROYECTO URBANÍSTICO y PLANO DE RASANTES** para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con Uso Complementario de Comercio de Barrio** denominado **CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL**; relativo a la superficie solicitada de **137,101.722 metros cuadrados**, derivado de un polígono de mayor extensión con superficie total de **138,560.210 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **19-001-978**; ubicado colindante al Sur de la Avenida Lince y al Poniente de la Avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y vistos los documentos, disposiciones urbanísticas y demás constancias que obran dentro del expediente, y;

RESULTANDO

I.- Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, otorgó las siguientes autorizaciones:

a) De fecha 04-cuatro de diciembre de 2020-dos mil veinte, con número de oficio **15268/SEDUE/2020**, emitida dentro del expediente administrativo No. **S-106/2020** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona física C. **JUAN CARLOS MARTÍNEZ RODRÍGUEZ**, apoderado legal de la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, ésta última en carácter de propietaria; respecto de la fusión-subdivisión de los predios identificados bajo los números de expediente catastral **19-001-157** y **19-001-717**, colindantes a la Av. Paseo de Los Leones y Av. Pedro Infante, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del municipio de Monterrey, Nuevo León; lo anterior quedando asentado con datos de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

b) De fecha 02-dos de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, con número de oficio **25619/SEDUSO/2023**, emitida dentro del expediente administrativo No. **F-017/2023** expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se otorgó a la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, la autorización de la **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO** y fijación de los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** para el **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con Uso Complementario de Comercio de Barrio**; relativo a la superficie total solicitada de **138,560.210 metros cuadrados**, identificado bajo el



número de expediente catastral **19-001-978**; ubicado colindante al Sur de la Avenida Lince y al Poniente de la Avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II.- ACREDITACIONES JURÍDICAS

a). - El promovente se presenta ante las ventanillas de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey la **SOLICITUD** del trámite para la autorización de la **PROYECTO URBANÍSTICO y PLANO DE RASANTES** del fraccionamiento denominado **CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL**, acompañado con la documentación correspondiente, el día 04-cuatro de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, cuyo número de folio para su ingreso fue el **F-009/2024**.

b). - La solicitante **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, acredita su personalidad con la siguiente relación de documentos:

1. Copia Simple de la Escritura Pública número 355-trescientos cincuenta y cinco de fecha 13-trece de agosto de 1981-mil novecientos ochenta y uno pasada ante la fe del Notario Público número 54-cincuenta y cuatro, Lic. Ricardo Treviño García, con ejercicio en Monterrey del Estado de Nuevo León, en la que se hace constar el acto jurídico mediante el cual se formaliza la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL** que se denominará **SIERRA MORENA, S.A.**, a cuyo efecto comparecen los señores **HÉCTOR GONZÁLEZ TREVIÑO, CLARA GARCÍA DE GONZÁLEZ, HÉCTOR GONZÁLEZ GARCÍA, JORGE GONZÁLEZ GARCÍA, y LILLIE RAMÍREZ GARCÍA**. Dicha Escritura Pública número 355-trescientos cincuenta y cinco fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominada Registro Público de la Propiedad y del Comercio) bajo los siguientes datos: [REDACTED]

2. Copia simple de la escritura pública número 5,539- cinco mil quinientos treinta y nueve, de fecha 26-veintiséis de mayo de 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Lic. Oscar Fernández Garza, Titular de la Notaría Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, sobre Asamblea General Extraordinaria de Accionistas "Sierra Morena", S.A., en la cual entre otros aspectos, se resolvió sobre la **transformación de la Sociedad, en Sociedad Anónima de Capital Variable**; inscrita en la entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL) en fecha del año 1987-mil novecientos ochenta y siete.

3. Copia simple de la escritura pública número 2,196-dos mil ciento noventa y seis, de fecha 29-veintinueve de mayo de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Lic. Javier García Garza, notario suplente adscrito a la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, sobre Asamblea General Extraordinaria de Accionistas "Sierra Morena, S.A. de C.V.", en la cual entre otros aspectos, se resolvió sobre la **modificación a los poderes**; inscrita en la entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL) en fecha del año 1995-mil novecientos noventa y cinco.

c). - La solicitante **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, acredita ser la propietaria del lote donde se desarrollará el proyecto con la siguiente relación de documentos:

1. Copia simple de la escritura número 1,050-mil cincuenta, de fecha 27-veintisiete de marzo de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Notario Público Titular número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el municipio de Monterrey, N.L. relativa al Contrato de Transmisión de Dominio de Bien Inmueble, compareciendo como "La Adquirente" la persona moral denominada Sierra Morena, S.A. de C.V., referente a una porción de terreno con una superficie de **840,207.90 metros cuadrados**, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), bajo



No. de Oficio 03687/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-009/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

el

1

2. Copia simple del escrito de fecha 22-veintidós de noviembre de 2001-dos mil uno, dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en Monterrey, N.L., suscrito por el representante legal de la persona moral denominada Sierra Morena, S.A. de C.V., en el cual se manifiesta que su representada es legítima propietaria del inmueble con una superficie de **840,207.90 metros cuadrados**, que en dicho terreno se deducen que una superficie de 155,637.51 metros cuadrados correspondientes al Fraccionamiento Hacienda de Santa Clara, una superficie de 100,607.99 metros cuadrados, le corresponde al fraccionamiento Cumbres de Santa Clara de 583,962.40 metros cuadrados, la cual se conforma por 2-dós polígonos, correspondiendo una **superficie de 226,225.84 metros cuadrados al Polígono Norte** y una **superficie de 357,736.52 metros cuadrados al polígono Sur**; escrito ratificado en fecha 22-veintidós de noviembre de 2001-dos mil uno ante la fe del Licenciado Javier García Garza, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 89, de la cual es Titular el Licenciado León A. Flores González, con ejercicio en el municipio de Monterrey, N.L., quedando asentado en el acta número 36,804/2021; quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), bajo el

1

3. Copia simple del escrito de fecha 12-doce de febrero de 2002-dos mil dos, dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad de la Primera Cabecera Distrital, suscrito por el representante legal de la persona moral denominada Sierra Morena, S.A. de C.V. y perito topógrafo, en el cual bajo protesta de decir verdad se informa que los polígonos con superficie de **226,225.84 metros cuadrados (Polígono Norte)** y **357,736.52 metros cuadrados (Polígono Sur)** no corresponden a la situación física, toda vez que los inmuebles fueron afectados y subdivididos en forma natural por el trazo de las calles Av. Alejandro de Rodas y Av. Leones, por lo que obligan a subdividir los inmuebles en 3-tres polígonos cada uno, Polígono Norte con superficies de 20,641.976 metros cuadrados, 49,423.237 metros cuadrados y 156,160.627 metros cuadrados, Polígono Sur con superficies de **264,118.923 metros cuadrados**, 47,561.974 metros cuadrados y 53,006.057 metros cuadrados; escrito ratificado en fecha 01-uno de abril del año 2002-dos mil dos, ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el acta fuera de protocolo número 58,165/2002; quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el

1

4. Copia simple del escrito de fecha 03-tres de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, suscrito por el representante legal de la persona moral denominada Sierra Morena, S.A. de C.V., donde se solicitan las rectificaciones de medidas del polígono 4 que forma parte del polígono sur con superficie de 264,118.923 metros cuadrados **para resultar con una superficie de 252,972.75 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 11-once de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el acta fuera de protocolo número 089/140.705/2018; quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León bajo el

1

5. Copia simple de la escritura pública número 16,749-dieciseis mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha 31-treinta y uno de agosto del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, compareciendo la persona moral denominada Sierra Morena,



S.A. de C.V. como "La parte Compradora", referente al lote de terreno rústico ubicado en la ExComunidad de San Bernabé Topo Chico, con una superficie de **25,027.19 metros cuadrados**, identificado con número de expediente catastral 70) 19-001-157; lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **1**

6. Copia certificada en fecha 29-veintinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe el Lic. Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 90, de **Certificado de Libertad de Gravamen** respecto al predio con superficie total de **138,560.21 metros cuadrados**, emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 03-tres de febrero de 2024-dos mil veinticuatro. Dicho Certificado de Libertad de Gravamen refiere datos de antecedente de subdivisión inscrita bajo el **1**

7. Copia del comprobante de pago del **impuesto predial** al corriente en el momento del ingreso de la presente solicitud, del inmueble identificado con el expediente catastral **19-001-978**, emitido por la Dirección de Ingresos de este municipio de Monterrey con folio 382E-7224, en fecha de 25-veinticinco de enero de 2024-dos mil veinticuatro.

d). - La existencia y subsistencia de la personalidad jurídica con la que comparecen el **C. LIC. ROGELIO REYES ROMO** y la **C. ARQ ADRIANA MORENO REYNA**, como representantes legales y gestores en actos de administración y dominio de la empresa **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, se acreditan con la siguiente relación de documentos:

1. Copia simple de Acta fuera de Protocolo número 089/167,457/2023, que corresponde a escritura pública número 21,513-veintiún mil quinientos trece, de fecha 11-once de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No.89, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en el cual hace constar que compareció la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, representada por su Apoderado General, donde otorga en favor de Carza, S.A.P.I., y/o Rogelio Reyes Romo, poderes y facultades entre los cuales se encuentran Poder Especial con facultades de Administración y de Dominio.

2. Copia simple de identificación del **2** de pasaporte número **3**

3. Copia simple de identificación de **2** de credencial para votar con número **4**

4. Copia simple de identificación de la **2** de credencial para votar con número **4**

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 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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, LXIV, LXXVIII, XCIV, 6, 7, 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 fracciones V, VI y VII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción VI, 211



No. de Oficio 03687/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-009/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 401, 402, transitorios segundo y tercero y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1,2,3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I al XIII y 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 102 fracciones II, VII, IX, X, y XV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. VERIFICACIÓN DEL SITIO: Reporte de la verificación física realizada al predio 19-001-978 objeto de la presente solicitud, efectuada en fecha 18-dieciocho de abril de 2024-dos mil veinticuatro, en el que se señala que:

- 1.- Observaciones: se realiza la visita de verificación a fin de constatar la situación actual del predio y ver si se encuentra con alguna etapa constructiva.
- 2.- Preliminares: Aún no se realiza ninguna etapa.
- 3.- Terracerías en vialidades: Aún no se realiza esta etapa.
- 4.- Drenaje sanitario: Aún no se realiza esta etapa.
- 5.- Drenaje Pluvial: Aún no se realiza esta etapa.
- 6.- Agua Pótale: Aún no se realiza esta etapa.
- 7.- Red de Gas Natural: Aún no se realiza esta etapa.
- 8.- Pavimentación: Aún no se realiza esta etapa.
- 9.- Guarniciones: Aún no se realiza esta etapa.
- 10.- Red eléctrica: Aún no se realiza esta etapa.
- 11.- Alumbrado público: Aún no se realiza esta etapa.
- 12.- Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Aún no se realiza esta etapa.
- 13.- Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Aún no se realiza esta etapa.
- 14.- Red de Telefonía y Televisión por Cable: Aún no se realiza esta etapa.
- 15.- Uso de Suelo del Área Colindante: El predio colinda por cada uno de sus costados con predios baldíos.
- 16.- Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): En este momento a la propiedad no se le da uso alguno.
- 17.- Colindancias del Predio: Al costado norte colinda con la Av. Lince, al costado este colinda con la Av. Pedro Infante.
- 18.- Sección de Vialidades colindantes al Predio: La sección vial al costado norte (Av. Lince) es de 7.75 metros, cabe hacer referencia que se trata únicamente de la carpeta de rodamiento y cordones, la sección vial al costado este (Av. Pedro Infante) es de 10.30, cabe hacer referencia que se trata únicamente de la carpeta de rodamiento y cordones.
- 19.- Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Se encuentra una cuenca a lo largo del predio al costado este.
- 20.- Vegetación: Aún se cuenta con su vegetación nativa.
- 21.- Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: Aún no se realiza esta etapa.
- 22.- Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aún no se realiza esta etapa.

Se anexa registro fotográfico realizado por personal adscrito a la Secretaría de fecha 18-dieciocho de abril de 2024-dos mil veinticuatro.

TERCERO. ANALISIS DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y PLANO DE RASANTES:

a). - Que la promovente SIERRA MORENA, S.A. DE C.V., por medio de su apoderado legal C. ROGELIO REYES ROMO, solicitó la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.



b). - 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 (No. F-017/2023)** y cumplen con lo dictado.

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

d). - 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 al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, indica que el predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-978** con superficie de **138,560.21 metros cuadrados**, se encuentra en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) y en su colindancia con la Av. Pedro Infante se clasifica como un Corredor de Mediano Impacto (**CMI**), en ambas zonas, de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el Uso Habitacional Unifamiliar solicitado se indica como permitido, asimismo en dicho Corredor de Mediano Impacto (**CMI**), se permite una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en dicha matriz de compatibilidad.

DENSIDAD: En cuanto a la Densidad, es de señalar que para el predio con superficie de 138,560.21 metros cuadrados, de conformidad con lo indicado en el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, en la porción que se encuentra sobre el **Corredor de Mediano Impacto (CMI)**, corresponde una densidad de **120 viviendas por hectárea**, esto en un área de influencia de 50.00 metros lineales, de conformidad con el punto 10.2 Densidades y lineamientos urbanísticos y cuadro No. 21 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica la clasificación de la zona: tipo H, Corredor Mediano Impacto y artículo 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo dicha superficie en el corredor de 24,798.870 metros cuadrados, lo que permite un máximo de 297 viviendas y para el resto de la superficie se señaló una **Densidad Media tipo D6**, la cual permite desarrollar una densidad máxima de **56 viviendas por hectárea**, siendo la superficie a desarrollar en dicha zona de 113,761.340 metros cuadrados, lo que permite un máximo de 637 viviendas, resultando un total máximo permitido a desarrollar de 934 viviendas; presentó 291 viviendas a desarrollar, de las cuales 225 viviendas corresponden a la Privada Lirio y 66 viviendas a la Privada Laurel; por lo anterior cumple con la densidad señalada en los lineamientos

El promovente presenta ante esta Secretaría, Plano de Análisis de Pendientes de julio de 2024-dos mil veinticuatro, indicando el porcentaje de pendientes promedio del predio, firmado por el Representante Legal de la empresa Sierra Morena, S.A. DE C.V. [REDACTED] ² y como perito responsable el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] ⁵ de la cual se anexa copia.

ÁREAS PÚBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción VI, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17% diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidos metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que



No. de Oficio 03687/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: **No. F-009/2024**
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

resulté mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privativa sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública.

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

En el presente caso se requiere un área municipal de 10,185.112 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 56,480.553 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 9,601.694 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda, 291 viviendas (siendo un área municipal requerida de 6,402.000 metros cuadrados), así como cuantificar el 7% del área vendible comercial y de servicios de 8,334.546 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 583.418 metros cuadrados); resultando un total requerido de 10,185.112 metros cuadrados y cede una superficie total de 14,338.761 metros cuadrados, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

e). - Los lotes propuestos en el 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.

CUARTO. OPINIONES TÉCNICAS Y FACTIBILIDADES DE SERVICIOS:

A continuación, se mencionan las especificaciones y requisitos que dictaron las dependencias en sus oficios correspondientes para la incorporación al área urbana y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal:

INSTITUCIONES FEDERALES

Se presenta:

a) Presenta oficio número **B00.811.581(23)**, emitido por la **CONAGUA**, de fecha 16-dieciséis de octubre de 2023-dos mil veintitrés, respecto a la determinación de las características que presenta el escurrimiento que transita por el tramo de la colindancia con la



porción del terreno ubicado al lado poniente de la Av. Pedro Infante, entre la Av. Lince y la Av. Puerta del Sol, en la zona Cumbres, en el municipio de Monterrey, N.L.; dicho oficio menciona:

"...Se hace extensivo mencionarle la posibilidad de precipitaciones extraordinarias en la zona, por tal motivo para desarrollar cualquier proyecto de urbanización o habitacional, de servicios y/o comercial, etc., es importante que se respeten las corrientes naturales, para reducir en lo posible los riesgos de inundación y faciliten eficientemente el desalojo de las precipitaciones pluviales, en caso de presentarse en el área, además de cumplir con los reglamentos y/o normatividad vigente, regido por las Autoridades Estatal y Municipal, en materia de desarrollo urbano..."

b) Presenta oficio número **139.04.1.-0173 (24)**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 23-veintitrés de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se establecen los lineamientos generales en materia forestal de acuerdo con lo siguiente:

"RESUELVE

PRIMERO.- AUTORIZAR por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie 13.59 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Habitacional y Comercial "Cumbres Magnolia II."**

c) Presenta oficio número **DIE-F-81-2024** de fecha 06-seis de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, en relación a la factibilidad del servicio de energía eléctrica, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad**, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona metropolitana Poniente, dentro de la cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en Av. Pedro Infante, entre Av. Lince y Av. Puerta del Sol, con una superficie de 138,560.21 metros cuadrados, el cual se destinará para proyecto horizontal unidades habitacionales y comerciales, en el municipio de Monterrey, N.L.; 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.

INSTITUCIONES ESTATALES

Se presenta:

a) Oficio número **SMA/DIRA/0062/2023**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 14-catorce de diciembre de 2023-dos mil veintitrés. Dicho oficio menciona:

RESOLUCIÓN

ÚNICA. - SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**, consistente en la urbanización y construcción (lotificación) de un desarrollo habitacional, comercial, áreas verdes, vialidades y derechos de paso el cual será una alternativa de vivienda con la infraestructura y servicios.

TÉRMINOS

SEGUNDO. - Se contempla la permanencia de EL PROYECTO por un período de al menos 25-veinticinco años. Por otro lado, la vigencia de esta autorización es de 6-seis años para llevar a cabo actividades de urbanización y construcción (lotificación) que refiere EL PROYECTO, misma que podrá ser prorrogada a juicio de esta Secretaría, siempre que LOS PROMOVENTES lo soliciten y justifiquen por escrito ante las autoridades competentes, al menos 20-veinte días hábiles previos a la fecha de su vencimiento. La prórroga en cuestión se encuentra condicionada al cumplimiento de los TÉRMINOS Y CONDICIONANTES que se precisan en la presente autorización..."

b) Presenta oficio número **SADM-DG/SP-0318-23**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en fecha 08-ocho de junio de 2023-dos mil veintitrés, en el que considera **FACTIBLE** los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial e informa los lineamientos y requerimientos para hacer viable dichos servicios, respecto de un predio donde se pretende construir un



No. de Oficio 03687/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-009/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

desarrollo un desarrollo tipo mixto, con una cantidad pre establecida de 317 unidades y 12 locales comerciales, en una superficie de 138,560.20 metros cuadrados, ubicado en Av. Pedro Infante entre Av. Lince y Av. Puerta del Sol en el municipio de Monterrey, N.L.

c) Presenta oficio número **SADM-ING-SP-001-2024**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 02-dos de enero de 2024-dos mil veinticuatro, relativo a Dictamen de drenaje pluvial, de un predio donde se pretende construir un desarrollo tipo mixto, con una cantidad pre establecida de 317 unidades y 12 locales comerciales, en una superficie de 138,560.20 metros cuadrados, ubicado en Av. Pedro Infante entre Av. Lince y Av. Puerta del Sol en el municipio de Monterrey, N.L. y tomando en cuenta los planos presentados, la inspección física del terreno, el Estudio Hidrológico e Hidráulico, considerando un área de estudio de 138,739.44 metros cuadrados, elaborado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Perito Responsable de INDICO MONTERREY, S.A. DE C.V., con cédula profesional número 3138876, resuelve dicho dictamen aprobado e informa sobre las consideraciones a cumplir.

d) Presenta oficio número **CT-185/2023**, emitido por la Dirección del Comité Técnico del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, de fecha 15-quince de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, con relación a la solicitud de factibilidad del servicio de transporte público, respecto a proyecto con 295 lotes habitacionales y 13 lotes comerciales a desarrollarse en el predio con expediente catastral 19-001-978 con superficie total de 138,560.21 metros cuadrados; en donde informa lo siguiente:

*"... En conclusión, relacionando los componentes de oferta, 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..."*

e) Con relación a lo anterior, la solicitante presenta **Convenio de fecha 08-ocho de julio de 2024-dos mil veinticuatro, celebrado con el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León como medida de adaptación y Ficha Técnica** correspondiente, para el caso de la Factibilidad Negativa emitida mediante oficio CT-185/2023 de fecha 15-quince de diciembre de 2023-dos mil veintitrés; dicho convenio en su apartado de DECLARACIONES señala lo siguiente:

*"...
VI.- Declara el Desarrollador que, para garantizar el Servicio de Transporte de pasajeros, hasta en tanto se justifique la prestación del Servicio Público, se tomarán las medidas de adaptación que enunciará el Desarrollador en su solicitud de mérito, las cuales son: **Apoyo a costo del desarrollador para transportar habitantes del fraccionamiento a punto de oferta conforme al o establecido en la ficha técnica** manifestando ambas partes de lo enunciado como requisito fundamental para a realización del presente Convenio.*

VII.- Declaran ambas partes que las cláusulas del presente convenio servirán como alternativa al requisito de factibilidad que demanda la Administración Municipal de donde se ubique el proyecto habitacional en desarrollo..."

Asimismo, en el apartado de CLAÚSULAS, entre otras, indica lo siguiente:

*"...
PRIMERA: Además de las medidas de adaptación que fueron presentadas previamente por el Desarrollador en la solicitud para la realización del presente Convenio con el Instituto, el Desarrollador se compromete a; prestar Servicio de Transporte de Pasajeros, de acuerdo con el itinerario establecido en la ficha técnica operativa del proyecto, lo que puede darse en vialidades de servicio internas dentro y/o fuera de la infraestructura del desarrollo próximo a habitarse, en un horario de servicio apto para las condiciones de la dinámica urbana de la ciudad, aplicable a la modalidad de servicios urbanos, con frecuencia de paso confiable y sin costo para el habitante del fraccionamiento, garantizando con ello el servicio de transporte público urbano en las condiciones tarifarias y de calidad establecidas para el resto de las rutas de la red de servicios de acuerdo al marco normativo. El convenio entrará en operación una vez que el desarrollador venda el 50% de lotes para su construcción. Además, el proyecto del servicio a prestar será emulando la modalidad de transporte urbano y para su inicio de operaciones deberá ser actualizado, revalorado y aprobado por las áreas técnicas del IMA..."*



...Se anexa al presente convenio la ficha técnica operativa del proyecto que deberá realizar e informar al entrar en operación. Esta ficha técnica deberá contener los parámetros de inicio del servicio una vez que se alcanzó la venta del 50% de la oferta de lotes para su construcción, dichos parámetros de servicio serán definidos previamente desde la firma del presente convenio por el IMA de acuerdo con las características, ubicación y otros aspectos del desarrollo..."

VII.- OPINIONES TÉCNICAS INTERNAS

VIALIDAD:

Se presenta:

a) Dictamen Técnico relativo a la revisión técnica vial con No. **DPTDU/V/172/2024** de fecha 10-diez de julio de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, habiendo tomado en cuenta previamente Estudio de Movilidad elaborado por la Empresa Téotl Geología y Geofísica Ambiental, S.A. de C.V. de fecha de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, así como Estudio de Movilidad también elaborado por dicha Empresa de fecha mayo de 2024-dos mil veinticuatro; dicho dictamen indica lo siguiente:

" 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 la Empresa Téotl Geología y Geofísica Ambiental, S.A. de C.V., con fecha mayo del 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.*

PROYECTO DE RASANTES

1. *Una vez revisado el proyecto, se observa que cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar 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 Usos 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-sesena metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento"

Por lo tanto, se otorga el visto bueno..."



No. de Oficio 03687/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-009/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

b) Estudio de Movilidad elaborado por la Empresa Téotl Geología y Geofísica Ambiental, S.A. de C.V. de fecha mayo de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED] (Cédula [REDACTED]).

GEOLOGÍA:

Se presenta:

a) Dictamen Técnico relativo a la revisión técnica geológica con No. DPT/G022/2024 de fecha 30-treinta de abril de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho dictamen indica lo siguiente:

"...

CONCLUSIONES:

..., me permito emitir 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:

- 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
- Deberá tomar en cuenta las recomendaciones realizadas en los estudios correspondientes.
- Queda bajo responsabilidad del propietario y los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.
- Para la etapa de proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos Flexible, Así mismo, se deberá presentar un procedimiento de relleno detallado, debido a que se contemplan rellenos de 3.00m de altura."

b) Estudios Geológico y Geofísico realizados por el [REDACTED] (Cédula [REDACTED]) con fecha de julio de 2023.

HIDROLOGÍA (DRENAJE PLUVIAL):

Se presenta:

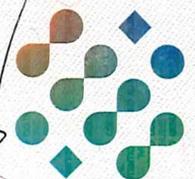
a) Dictamen Técnico relativo a la revisión técnica hidrológica con No. DPT/H029/2024 de fecha 16-dieciséis de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho dictamen indica lo siguiente:

"...

CONCLUSIONES

..., me permito emitir la opinión técnica en materia de hidrológica correspondiente a la etapa **PROYECTO URBANÍSTICO Y PLANO DE RASANTES** del proyecto, con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en las opiniones técnicas emitidas por esta dirección mediante el Oficio: DPTDU/H059/2023 efectuada el 10 de julio de 2023, que no hayan sido efectuadas.
- 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 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 producto 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 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 parte del 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.
- Quedan 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 con 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..."

b) Estudio Hidrológico-Hidráulico firmado por el Ing. Juan Alejandro Vázquez (Cédula Profesional 313887) con fecha de marzo del 2023 y carta responsiva con fecha de mayo de 2024

ASPECTOS ECOLÓGICOS:

Se presenta:

a) Dictamen Técnico relativo a los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Urbanístico con oficio No. 1126/24-DGDV-SEDUSO de fecha 27-veintisiete de junio de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho dictamen indica lo siguiente:

"... 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:

1. El interesado aporta el oficio No. 19/DS-0243/07/23 con fecha del 23-veintitrés de febrero de 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) donde se **autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo de un proyecto "Cumbres Magnolia II"** por una superficie de 13.59 hectáreas, **para lo cual deberá de dar cumplimiento a todas y cada uno de los términos y condicionantes de dicha autorización.**
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 de 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.
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



No. de Oficio 03687/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-009/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción I. 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 aprovechadas 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 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.**

b) Dictamen Técnico relativo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes con oficio No. 1779/24-DGDV-SEDUSO de fecha 06-seis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho dictamen indica lo siguiente:

"... Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para ÁREA VIAL del proyecto con una superficie total de 45,353.562 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 el ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la **Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente al cambio de Uso de Suelo, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**

2. **Deberá conservar 262-doscientos sesenta y dos árboles: 18-dieciocho chapotes prietos, 11-once anacahuítas, 1-un chaparro prieto, 5-cinco comas, 31-treinta y uno leucaenas, 115-ciento quince huizaches, 3-tres mezquites, 30-treinta yucas, 4-cuatro hierbas del potro, 42-cuarenta y dos tenazas, 2-dos ñaas de gato. Por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo. En caso de ser omisos a este lineamiento, esta Dirección podrá iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.**

3. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de expediente **PDE-000142-24**, notificado en fecha 29-veintinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, para el área a desarrollar con una superficie de **45,353.562 m²**, así como con copia de factura número 15470, expedida por Vivero El Escorial, por la cantidad de **3,070-tres mil setenta** árboles Nativos de 3-tres pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la cubierta y biomasa vegetal antes mencionada.

4. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.

5. El material de despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.

6. 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.

7. 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.

8. 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 descarga de los residuos.

9. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.

10. 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.

11. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.

12. 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.

13. 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.

14. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o 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 federales competentes.

Además, el solicitante presenta los siguientes documentos:

21802



- a) Recibo de pago con folio número 3170000034812 emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por concepto **8025 REPOSICIÓN DE ARBOLADO PERMISO DE DESMONTE Y DESYERBE PDE-000142-24**, por un monto total de \$333,309.90 (TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS 09/100 MXN), de fecha 29-veintinueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro.
- b) Factura D 15470 emitida por Vivero El Escorial, por concepto de **3070 ÁRBOLES NATIVOS DE 3"**, por un monto total de \$5,526,000.00 (CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS 00/00 MXN), en fecha 16-dieciseis de julio de 2024-dos mil veinticuatro.
- c) Carta dirigida a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 18-dieciocho de julio de 2024-dos mil veinticuatro, para la entrega de 3,070 árboles nativos de 3", por parte de El Vivero El Escorial.
- d) Oficio número 0429/24-DGDV-SEDUSO, correspondiente al expediente PDE-000142-24, relativo al **Permiso de desmonte** (derribo, tala y/o retiro de cubierta vegetal), que informa sobre los lineamientos ecológicos para dichas actividades en el predio identificado con el expediente catastral 19-001-978.
- e) Copia simple de "Manifestación de Imnacto Ambiental Modalidad General" elaborado y firmado por el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] y registro de prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental SMA/PSA/IAR/107/2022, de fecha 2023-dos mil veintitrés.

Asimismo, deberá dar cumplimiento a lo descrito en el apartado **CONDICIONANTES** del resolutivo "Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental" con número de oficio **SMA/DIRA/0062/2023** emitida por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad, tal como lo dispone el artículo 23 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey.

Que en análisis de los documentos presentados para el cumplimiento con los artículos 264 fracciones I al IX, 265, y 266 fracciones I al III Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a los artículos 145 fracciones I al XIII, y 146 fracciones I al VII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y por lo expuesto y fundado, resulta **PROCEDENTE emitir el siguiente:**

ACUERDO:

PRIMERO. Habiéndose formalizado en este acto, SE OTORGA a la persona moral **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal, la **APROBACIÓN** del **PROYECTO URBANÍSTICO y PLANO DE RASANTES del FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA CON USO COMPLEMENTARIO DE COMERCIO DE BARRIO** denominado **CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL**; relativo a la superficie solicitada de **137,101.722 metros cuadrados**, derivado de un polígono de mayor extensión con superficie total de **138,560.210 metros cuadrados**, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-978**; colindante al sur de la Av. Lince y al poniente de la Av. Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	Privada Lirio	Privada Laurel	Total	
Área Total	107,447.241	31,112.969	138,560.210	Metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación	----	1,458.488	1,458.488	Metros cuadrados
Área Neta	107,447.241	29,654.481	137,101.722	Metros Cuadrados
Área de Tanques Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.	2,636.732	---	2,636.732	Metros cuadrados



No. de Oficio 03687/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-009/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

Área Vial	37,785.451	7,568.111	45,353.562	Metros cuadrados
Área Urbanizable	67,025.058	22,086.370	89,111.428	Metros cuadrados
Área Municipal	10,900.464	3,438.297	14,338.761	Metros cuadrados
Derecho de Paso Drenaje Pluvial	4,614.916	3,026.911	7,641.827	Metros cuadrados
Derechos de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial	1,315.747	191.010	1,506.757	Metros cuadrados
Área Retención Pluvial	729.502	---	729.502	Metros cuadrados
Transformador C.F.E.	53.318	26.164	79.482	Metros cuadrados
Área Vendible	49,411.111	15,403.988	64,815.099	Metros cuadrados
Área Comercial y Servicios	7,955.703	378.843	8,334.546	Metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar	41,455.408	15,025.145	56,480.553	Metros cuadrados
Lotes Habitacionales	225	66	291	Lotes
Lotes Comercial y Servicios	12	1	13	Lotes
Total de Lotes	237	67	304	Lotes

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 **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, deberá cumplir con lo siguiente:

ELEMENTOS URBANOS DE USO PÚBLICO: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruces, 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, cruces o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con 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.

PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: En su momento, deberá habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 169 y 214 fracciones III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así mismo cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 10, y 13 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, y con los numerales 3.1 y 3.2 de la Norma Técnica Estatal de Aceras 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 a 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 de Pavimentos y la Validación del mismo:** 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 a 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) **Drenaje Pluvial:** Proyecto de drenaje pluvial, y oficio con el visto bueno otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.
- f) **Red Eléctrica:** Proyecto 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.
- g) **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.
- h) **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.).
- i) **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 de esta Secretaría.
- j) **Cordones y Banquetas:** Diseño de Cordones y Banquetas a construir en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría.
- 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.

CUARTO: 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 y PLANO DE RASANTES del FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA CON USO COMPLEMENTARIO DE COMERCIO DE BARRIO denominado CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL;** relativo a la superficie solicitada de **137,101.722 metros cuadrados**, derivado de un polígono de mayor extensión con superficie total de **138,560.210 metros cuadrados**, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-978;** colindante al sur de la Av. Lince y al poniente de la Av. Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



No. de Oficio 03687/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-009/2024
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

"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. 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 al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a 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.

Por lo anteriormente expuesto y fundamentado, los suscritos Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente y el Director para la Integración de Distritos, Sub-centros y Nuevos Desarrollos, de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ponemos a consideración el presente Dictamen, sin perjuicio de que en la resolución definitiva se subsane la referencia a las disposiciones legales.

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.

QUINTO. Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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.

SEXTO. 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.

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



OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. 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/Gadr

Siendo las 13:34 horas del día 21-VEINTICUATRO del mes de SEPTIEMBRE del año 2024-DOS MIL VEINTICUATRO, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. ROSELIO RAYES ROMO, en su carácter de ABOGADO del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 4, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Martín Lizbeth C.

FIRMA: [Firma]

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: 2

FIRMA: 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-009-24
	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 1: 1. Datos de Inscripción. Página 2: 1. Datos de Inscripción. Página 3: 1. Datos de Inscripción. Página 4: 1. Datos de Inscripción, 2. Nombre, 3. Número de Pasaporte, 4. Número de OCR (Credencial de elector). Página 6: 2. Nombre, 5. Número de Cedula Profesional. Página 11: 2. Nombre, 5. Número de Cedula Profesional. Página 14: 2. Nombre, 5. Número de Cedula Profesional. Página 18: 2. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. 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.	