

INSTRUCTIVO

**A BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA.
DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
CALLE FRAY RAFAEL VERGER, NÚMERO 1899-10
COLONIA OBISPADO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

Dentro del Expediente Administrativo número F-027/2020 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO.- En **ESTRICTO CUMPLIMIENTO** a lo ordenado en la sentencia ejecutoria dictada por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro, al resolver el juicio contencioso administrativo número 1722/2022, y **BAJO LA MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD** del Magistrado que declaró la nulidad de "...la omisión de la autoridad de resolver favorablemente el recurso de revisión interpuesto en contra de la resolución de fecha 18 de diciembre de 2020 en el expediente administrativo número F-027/2020, presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología...", para los siguientes efectos:

"1. Emita resolución por la que declare fundados los agravios hechos valer por el particular en el recurso de revisión presentado en sede administrativa el 27 de enero de 2021, en contra de la resolución de 18 de diciembre de 2020, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.

2. Deje insubsistente la resolución objeto del recurso de revisión, consistente en la resolución de 18 de diciembre de 2020, mediante la cual se desechó la solicitud de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, dictada dentro del expediente F-027/2020.

3. En su lugar, ordene a la autoridad emisora de la resolución recurrida, para que en el marco de sus atribuciones, dicte una nueva resolución respecto de la solicitud de factibilidad, para fraccionar y urbanizar el suelo, dictada dentro del expediente F-027/2020, debiendo considerar en todo caso para ello, lo fundado de las pretensiones esgrimidas por la parte actora, derivado de la afirmativa ficta configurada en el presente juicio por la conducta omisiva de la autoridad, que trajo como consecuencia la aplicación de lo dispuesto por el artículo 421 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León."

Ahora bien, para resolver el expediente administrativo número **F-027/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de septiembre de 2020-dos mil veinte, presentada por el **C. José Guadalupe Rocha Espinoza**, apoderado legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, mediante la cual; se solicitó la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR CON USO COMPLEMENTARIO COMERCIAL DE URBANIZACIÓN INMEDIATA**, respecto a una superficie a desarrollar de **196,948.40 metros cuadrados**, en relación con el predio identificado con el número de expediente catastral **81-000-028**, ubicado al sur de la avenida Paseo de los Leones, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente en este municipio de Monterrey Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO. - ANTECEDENTES:

1. En fecha 18-dieciocho de diciembre de 2020-dos mil veinte, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, emitió la resolución contenida en el oficio número 15401/SEDUE/2020, dentro del expediente administrativo número **F-027/2020**, mediante la cual, se negó, en primer término, la desaplicación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y, en segundo lugar, se negó la solicitud para la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial de urbanización inmediata, respecto al predio que nos ocupa.
2. En fecha 27-veintisiete de enero de 2021-dos mil veintiuno, durante la administración 2018-2021, "*quedó acreditado*" que el C. José Guadalupe Rocha Espinosa, presentó ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, el escrito de recurso de revisión en contra de la resolución administrativa de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2020-dos mil veinte. (Según se desprende de la sentencia de fecha 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro.)
3. En fecha 03-tres de octubre de 2022-dos mil veintidós, el C. José Guadalupe Rocha Espinosa, presentó el juicio de nulidad en contra de, entre otras autoridades, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la "*afirmativa ficta configurada respecto del recurso de revisión interpuesto en contra de la resolución de fecha 18 de diciembre del 2020 en el expediente administrativo F-027/2020*", radicado en la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, bajo el número 1722/2022.
4. Mediante sentencia definitiva de fecha 30-treinta de enero del presente año, la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, declaró la nulidad del acto impugnado consistente en "*...la omisión de la autoridad de resolver favorablemente el recurso de revisión interpuesto en contra de la resolución de fecha 18 de diciembre de 2020 en el expediente administrativo número F-027/2020, presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología...*", para los siguientes efectos:

"1. Emita resolución por la que declare fundados los agravios hechos valer por el particular en el recurso de revisión presentado en sede administrativa el 27 de enero de 2021, en contra de la resolución de 18 de diciembre de 2020, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.

2. Deje insubsistente la resolución objeto del recurso de revisión, consistente en la resolución de 18 de diciembre de 2020, mediante la cual se desechó la solicitud de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, dictada dentro del expediente F-027/2020.

3. En su lugar, ordene a la autoridad emisora de la resolución recurrida, para que en el marco de sus atribuciones, dicte una nueva resolución respecto de la solicitud de factibilidad, para fraccionar y urbanizar el suelo, dictada dentro del expediente F-027/2020, debiendo considerar en todo caso para ello, lo fundado de las pretensiones esgrimidas por la parte actora, derivado de la afirmativa ficta configurada en el presente juicio por la conducta omisiva de la autoridad, que trajo como consecuencia la aplicación de lo dispuesto por el artículo 421 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León."

5. Por medio de los autos de fechas 09-nueve de mayo y 10-diez de junio de 2024-dos mil veinticuatro, la referida Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, requirió a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cabal cumplimiento a la sentencia ejecutoria que nos ocupa.

6. Con el fin de acreditar las vías de cumplimiento a los efectos de la sentencia ejecutoria que nos ocupa, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió el acuerdo administrativo de fecha 05-cinco de julio de 2024-dos mil veinticuatro, en el que en su punto de acuerdo único, se determinó lo que sigue:

"Con el fin de no incurrir en desacato con lo ordenado en la sentencia ejecutoria dictada dentro del juicio de nulidad 1722/2022, se ordena girar oficio a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento, para que, conforme a sus facultades previstas en el artículo 24, fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey y demás relativos y con base en las consideraciones de derecho expuestas en el presente acuerdo, peticione a la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, tenga como autoridad competente para realizar el cumplimiento parcial de la referida sentencia ejecutoria al superior jerárquico de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León."

7. Mediante acuerdo administrativo de fecha 03-tres de septiembre del presente año, esta autoridad, de conformidad con el último párrafo del artículo 404 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, ordenó remitir al C. Presidente Municipal de Monterrey, Nuevo León, copia del escrito de recurso de revisión descrito en párrafos que anteceden, así como el expediente F-027-2020, para su tramitación y resolución.
8. Por medio del oficio número SAY-DAJ/9419/2024, de fecha 13-trece de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, el Coordinador Jurídico de la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, remitió la resolución del recurso de revisión radicado con el número R.R. 14/2024, emitida por el Titular de dicha Dirección, en la cual, en cumplimiento a la sentencia ejecutoria dictada dentro del referido juicio de nulidad 1722/2020, determinó lo siguiente:

"...se declara procedente REVOCAR el acto recurrido de fecha 18 de diciembre de 2020, PARA EL EFECTO, de que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de no advertir la falta de datos o requisitos aplicables para completar el trámite de la licencia solicitada dentro del expediente administrativo F-027/2020, emita una nueva resolución debidamente fundada y motivada en la cual atienda las consideraciones vertidas en esta resolución, desaplicando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 2013-2025, así como el Plan Metropolitano 2000-2021 y se otorgue debidamente la autorización de factibilidad de urbanización solicitada."

SEGUNDO. - DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

a). - **Solicitud en formato**, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 143, fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b). - Para efecto de **acreditar la propiedad** del predio el solicitante presentó copia simple de los siguientes documentos:

1. Escritura pública número 7,959, de fecha 07-siete de diciembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública Número 51, relativo al CONTRATO DE FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO, inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad v del Comercio. bajo el [REDACTED]

2. Presenta escrito mediante el cual describe la cronología del bien inmueble ubicado en lo que se denominó La Pachona.
- c). -El solicitante acompaña, para acreditar el **interés jurídico**, copia simple de los siguientes documentos:
1. Carta poder, de fecha 29-veintinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, signada por los delegados fiduciarios del Fideicomiso 18-0 de **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA.**
- d). -Presenta la impresión del reporte de estado de cuenta, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio identificado con el expediente catastral 81-000-028, del que se desprende que en fecha 22-veintidós de enero de 2024-dos mil veinticuatro, mediante el recibo 340D-1339, se realizó el pago del impuesto predial correspondiente a los 6-seis bimestres.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 143, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. - LEGISLACIÓN APLICABLE:

Que al presente caso, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, así como el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, toda vez que se trata de una solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, presentada ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, en fecha 11-once de septiembre de 2020-dos mil veinte.

SEGUNDO. - COMPETENCIA:

Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, del 168, 169 fracción VIII inciso a), 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción I, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV, 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, 256 primer párrafo, 257 fracciones I al III, 258 fracciones I y II, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 286 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 291 fracción I, 421 y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

TERCERO. - CONSIDERACIONES A ATENDER.

En este apartado, es necesario traer a la vista los efectos de la sentencia ejecutoria dictada por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro, al resolver el juicio contencioso administrativo número 1722/2022, mediante la cual, medularmente, se declaró la nulidad de "...la omisión de la autoridad de resolver favorablemente el recurso de revisión

interpuesto en contra de la resolución de fecha 18 de diciembre de 2020 en el expediente administrativo número F-027/2020, presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología...”, para los siguientes efectos:

1. Emita resolución por la que declare fundados los agravios hechos valer por el particular en el recurso de revisión presentado en sede administrativa el 27 de enero de 2021, en contra de la resolución de 18 de diciembre de 2020, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.
2. Deje insubsistente la resolución objeto del recurso de revisión, consistente en la resolución de 18 de diciembre de 2020, mediante la cual se desechó la solicitud de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, dictada dentro del expediente F-027/2020.
3. En su lugar, ordene a la autoridad emisora de la resolución recurrida, para que en el marco de sus atribuciones, dicte una nueva resolución respecto de la solicitud de factibilidad, para fraccionar y urbanizar el suelo, dictada dentro del expediente F-027/2020, **debiendo considerar en todo caso para ello, lo fundado de las pretensiones esgrimidas por la parte actora, derivado de la afirmativa ficta configurada en el presente juicio por la conducta omisiva de la autoridad, que trajo como consecuencia la aplicación de lo dispuesto por el artículo 421 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**

Asimismo, se trae a la vista la resolución emitida por el Director de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto del recurso de revisión radicado con el número R.R. 14/2024, en la cual, en cumplimiento a la sentencia ejecutoria dictada dentro del referido juicio de nulidad 1722/2020, determinó lo siguiente: “...se declara procedente REVOCAR el acto recurrido de fecha 18 de diciembre de 2020, PARA EL EFECTO, de que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de no advertir la falta de datos o requisitos aplicables para completar el trámite de la licencia solicitada dentro del expediente administrativo F-027/2020, **emita una nueva resolución debidamente fundada y motivada en la cual atienda las consideraciones vertidas en esta resolución, desaplicando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 2013-2025, así como el Plan Metropolitano 2000-2021 y se otorgue debidamente la autorización de factibilidad de urbanización solicitada.**”

CUARTO. ANÁLISIS TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DE TERRENO NATURAL.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 136, fracción III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, aquellas áreas o fracciones del terreno que presenten pendientes de terreno natural mayores al 45.00%, se consideran como áreas no urbanizables.

QUINTO. ZONIFICACIÓN (USO DE SUELO):

EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO A LOS EFECTOS DE LA SENTENCIA EJECUTORIA EMITIDA DENTRO DEL JUICIO DE NULIDAD 1722/2022, Y BAJO LA MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD DEL MAGISTRADO QUE ASÍ LO RESOLVIÓ, EN CONCORDANCIA CON LA RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE REVISIÓN R.R. 14/2024, SE DESAPLICA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025, ASÍ COMO EL PLAN METROPOLITANO 2000-2021.

Asimismo, en atención a dichas resoluciones se considera lo fundado de las pretensiones esgrimidas por la parte actora, derivado de la afirmativa ficta cuya existencia se acreditó en la referida sentencia definitiva dictada dentro del juicio de nulidad 1722/2022 y en ese sentido, resulta **PROCEDENTE** la solicitud de **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO, PARA EL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR CON USO COMPLEMENTARIO COMERCIAL, DE URBANIZACIÓN INMEDIATA**, respecto del predio con superficie total de 196,948.40 m², identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-028; ubicado al sur de la avenida Paseo de los Leones, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Para la DENSIDAD, se toma en consideración el escrito libre de fecha 26-veintiséis de febrero de 2019-dos mil diecinueve, presentado por el promovente y el cual obra en el expediente en comento, mismo que refiere que la **porción que esté colindante a la prolongación de la avenida Puerta del Sol se clasifica como Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI)**, en esta zona de acuerdo a la matriz de compatibilidad **indica una densidad media tipo D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de **42 viviendas por hectárea** y para lo que colinde con **Corredor urbano de Bajo Impacto (CBI)**, tendrá una **densidad media de 95 viviendas por hectárea**. (Debiendo acreditar en el trámite subsecuente que el predio se encuentra en la zona referida, conforme al título de propiedad respectivo). Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO. En los términos a que se contrae la presente determinación, y **BAJO LA MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD DE LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL QUE ASÍ LO DETERMINÓ**, así como lo resuelto en el **recurso de revisión R.R. 14/2024**, se informa a la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, por conducto de su apoderado-legal, que es **FACTIBLE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO, PARA EL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR CON USO COMPLEMENTARIO COMERCIAL, DE URBANIZACIÓN INMEDIATA**, respecto al predio con superficie total de **196,948.40 m²**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-028**; ubicado al sur de la avenida Paseo de los Leones, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. El desarrollador, (en este caso **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**) deberá cumplir con la normatividad aplicable para la obtención de los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**; y posteriormente, deberá cumplir, entre otras cosas, con lo siguiente al presentar el **PROYECTO URBANÍSTICO**:

1. SUPERFICIE DE CESIÓN DE ÁREAS AL MUNICIPIO, PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN:

De acuerdo a lo solicitado, el artículo 210 fracción II y fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, señala que el análisis de áreas de cesión al municipio se hará sobre el **proyecto urbanístico** y en su momento se deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, con las siguientes características:

... II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 -cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

III. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares; ..."

Las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, **no podrán ser cubiertas en efectivo**, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en el artículo 210, de la Ley antes mencionada, Por lo que no se deberá cambiar su destino.

La cesión municipal solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

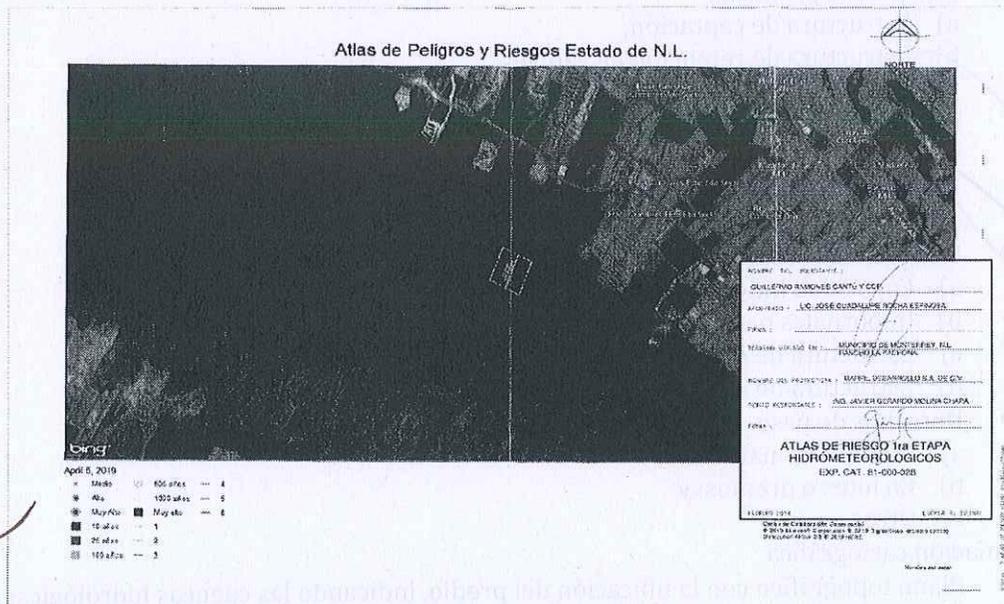
El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo 210 deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2. INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL:

El solicitante estará obligado a realizar las obras de urbanización indicadas en el artículo 208, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

3. DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo a plano presentado por el promovente y firmado por el [REDACTED] 2 en su carácter de apoderado legal, así como por el [REDACTED] 2 en su carácter de perito Responsable, el predio con número de expediente catastral **81-000-028**, no se encuentra en zonas de Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto o encharcamiento en el visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa.



Captura de plano de riesgos hidrometeorológicos presentado por el promovente.

Ahora bien, deberá presentar el Estudio Hidrológico – Hidráulico de acuerdo al artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, en la etapa subsecuente para su revisión y emitir una opinión al respecto, debiendo contener los siguientes puntos:

- I. Descripción del Proyecto.
 - Información sobre el predio, señalando además la ubicación, dimensiones y colindancias;
 - Reporte fotográfico del lugar, mostrando la situación actual del predio y de su entorno;
 - Obras a realizar.
- II. Datos del proyecto pluvial:
 - Antecedentes;
En caso de tratarse de predios que se encuentren colindantes a las riberas de los siguientes arroyos: Topo Chico, La Silla, La Talaverna, Mederos o Elizondo, Arroyo Seco, Chupaderos, El Diente, La Virgen, Muleros, La Chueca, Carpinteros y El Calabozo, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CNA) para la demarcación de cada arroyo.
 - Objetivos;
 - Problemática; y
 - Descripción del proyecto.
- III. Criterios pluviales:
 - Métodos utilizados y su fundamento; y
 - Especificaciones utilizadas.
- IV. Análisis hidrológico:
 - Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
 - Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para periodo de retorno de lluvias de cincuenta años; y
 - Análisis de arrastre de sedimentos.
- V. Proyecto hidráulico:
 - Red pluvial primaria:
 - a) Estructura de captación;
 - b) Estructura de retención de azolves;
 - c) Estructura de regulación;
 - d) Estructura de conducción o canalización;
 - e) Registros o pozos de visita;
 - f) Estructura de disipación de energía; y
 - g) Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.
 - Red pluvial secundaria:
 - a) Capacidad hidráulica de las calles;
 - b) Imbornales o estructura de captación;
 - c) Estructura de conducción o canalización; y
 - d) Estructura de conexión a red pluvial primaria.
 - Derechos de paso de drenaje pluvial:
 - a) En cañadas naturales;
 - b) En lotes o predios; y
 - c) Otros.
- VI. Información cartográfica
 - Plano topográfico con la ubicación del predio, indicando las cuencas hidrológicas aportadoras de agua y en caso de ubicarse el predio en colindancia a áreas naturales protegidas señalar su ubicación georreferenciada con respecto a los límites con dichas áreas.

- Plano topográfico actualizado del predio, máximo un año después de la fecha del levantamiento presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 1 – uno o 5 – cinco metros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno.
- Plano del diseño de drenaje pluvial, conteniendo: las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión; la lotificación urbanística; cuadros con información fisiográfica de cada cuenca (área de captación, pendiente del escurrimiento, coeficiente de escurrimiento, gastos máximos de diseño, longitud de cauces principales, así como el criterio utilizado); el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las obras definitivas; las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades; y en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial, presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes. El plano se deberá presentar en forma impresa y digital en formato AutoCAD.

VII. Conclusiones y recomendaciones:

- Resumen de resultados;
- Conclusiones; y
- Recomendaciones.

Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos Hidrometeorológicos:

- El Método Racional para cuencas menores de doscientas cincuenta hectáreas;
- El Método de Chow para cuencas mayores a doscientas cincuenta hectáreas; y
- Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.
- Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un periodo de retorno máxima de lluvia de 50 cincuenta años.

- Deberá de presentar oficio de factibilidad de drenaje pluvial con el Visto Bueno, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.

Lo anterior, encuentra fundamento en los artículos 1, 2, 4, 5, fracción III, 24 fracción XIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; 3 fracciones III, LXXI y XCIV, 4 fracción VIII, 10 fracciones VI y XXIII, 11 fracciones XIII, XXI y XXVIII. 136, 177, 178, 179, 180, 187, 293 fracción III, 258, fracción III) y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis-1, fracción IV de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León.

En ese tenor, deberá realizar el **Manejo integral de aguas pluviales** que de acuerdo al **artículo 3 fracción XLVII**, de la mencionada ley se describe de la siguiente manera: *“conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, reutilización del agua pluvial y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más Municipios, y obras secundarias o alimentadoras que se conectarán a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares; preferentemente deben realizarse bajo el método de infraestructura verde;”*

Por lo anterior, los solicitantes **en la etapa de Proyecto ejecutivo Urbanístico** deberán presentar el **proyecto integral de manejo de aguas pluviales** para su evaluación, y se deberán considerar como obras de mitigación en el tema Pluvial la Construcción de Sistemas de Amortiguamiento Pluvial con vertedor que permita regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales, que permita la captación, manejo y uso adecuado de agua pluvial y a su vez disminuir el riesgo de inundación y por ende la vulnerabilidad que se presenta en los centros urbanos

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.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir 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.

Bajo las consideraciones anteriores, y a fin de precisar y puntualizar las áreas de restricción para las construcciones futuras del desarrollo, así como las medidas de mitigación de riesgo del predio, en la etapa del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** deberá presentar **Estudio Geotécnico**.

2. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 213 Fracción X y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de los lotes de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

a) La plantación de 01-un árbol nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicara para una vivienda nueva, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura. Destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito.

b) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de 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 afectados por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, en periodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser 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-unos mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que sus características y condiciones no pueden ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*

3.- Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 264 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación. (original y copia).

Para la Etapa de Rasantes:

1. En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 1, 68 Fracción I, 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

5. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

En la etapa de **PROYECTO URBANÍSTICO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de Movilidad de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) Estudio Hidrológico-Hidráulico, donde se vean reflejadas la o las medidas de mitigación para el desarrollo del proyecto, con fundamento en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las propuestas de mitigación deberán estar reflejadas en plano en tamaño dobles carta o mayor y firmado por el asesor en la materia, con fundamento en la reglamentación antes citada); de acuerdo al Artículo 264 fracción, VIII, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- d) Estudio Geológico deberá incluir carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, firmada en original y ante firmada cada hoja y copia de cédula profesional, de acuerdo al artículo 267 fracción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- e) Análisis de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 332 y 333 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- f) Factibilidad del servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, de acuerdo al artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- g) Acuerdo de factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- h) Factibilidad otorgada por autoridad en materia de transporte urbano, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. y el artículo 10, párrafos segundo y tercero, de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad Para el Estado de Nuevo León, para poder continuar con las subsecuente etapa del fraccionamiento que ahora nos ocupa, el solicitante deberá solicitar y obtener previamente la documental denominada factibilidad del servicio del transporte público, otorgada por la autoridad estatal competente en materia

de transporte urbano, el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado, y deberá de presentarse a esta Autoridad Municipal al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.

SEXTO. La presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, y la enajenación de las áreas o lotes que se pretendan urbanizar, se expide solamente para informar al interesado la factibilidad de urbanización del predio y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico.

SÉPTIMO. De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 357, 358 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen las siguientes condiciones:

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo.

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. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la Ley citada no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

OCTAVO. 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.

NOVENO: Remítase un ejemplar de la presente resolución a la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, con el fin de acreditar el cabal cumplimiento a la sentencia ejecutoria dictada dentro del juicio de nulidad 1722/2022.

DÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.-----

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 ALEJANDRO MARTÍNEZ CASTILLO
DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS

TVNB/GSP/JPPB

Siendo las 5:13 horas del día 25 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. David Guzman Barbosa, en su carácter de Director del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 3, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Elena Penelope Maquerbo Alvarez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: 2

FIRMA: [Firma]

FIRMA: 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-027-20
	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. Nombre, 2. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre. Página 3: 3. Número de inscripción. Página 4: 2. Expediente Catastral. Página 5: 2. Expediente Catastral. Página 6: 2. Expediente Catastral. Página 7: 1. Nombre, 2. Expediente Catastral. Página 10: 1. Nombre, 2. Expediente Catastral. Página 14: 1. Nombre, 4. 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.