



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-054/2019
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

INSTRUCTIVO

C. [Redacted]
DOMICILIO: [Redacted]
Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-054/2019 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.
--- VISTO.- Para resolver el expediente administrativo N° F-054/2019, formado con motivo del escrito presentado en fecha 12-doce de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, por la C [Redacted] propietaria, por conducto de su apoderado legal, Jorge Armando Ipiña Sifuentes, mediante el cual solicita la: Autorización de Proyecto Urbanístico, y Plano de Rasantes, del FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA denominado SOLENA, relativo a la superficie total solicitada de 62,568.690 metros cuadrados, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [Redacted] predios colindantes al [Redacted] y vistos los documentos, disposiciones urbanísticas y demás constancias que obran dentro del expediente, y;

RESULTANDO

I.- AUTORIZACIONES PREVIAS:

Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N. L., otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) De fecha 05-cinco de febrero de 2008-dos mil ocho, con número de oficio 293-08-GARP/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo No. S-103/2006 expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona física [Redacted] la autorización de la PARCELACIÓN EN 05-CINCO PORCIONES del predio con superficie de 63,105.948 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número [Redacted] ubicado en [Redacted]
b) De fecha 29-veintinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, con número de oficio 9408/SEDUE/2019, emitida dentro del expediente administrativo No. F-030/2018 expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), se otorgó a la persona física [Redacted] la autorización de la FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y LINEAMIENTO GENERALES DE DISEÑO URBANO para el FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL, relativo a una superficie total solicitada de 62,568.69 metros cuadrados, identificados bajo los números de expedientes catastrales [Redacted] predios colindantes a [Redacted]

II.- ACREDITACIONES JURÍDICAS

I). - El promovente presentó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey la SOLICITUD del trámite y escrito abierto para la autorización de la PROYECTO URBANÍSTICO y PLANO DE RASANTES del fraccionamiento denominado SOLENA, acompañado con la documentación correspondiente el día 12-doce de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, cuyo número de folio de su ingreso fue el F-054/2019.



II). - La solicitante **acredita su personalidad** y ser la **propietaria** de los **lotes** donde se desarrollaría el **proyecto** con la siguiente relación de documentos:

1. Copia Simple de la Escritura Pública número 995-novecientos noventa y cinco de fecha 22-veintidos de diciembre de 2005-dos mil cinco pasada ante la fe del Notario Público número 29-veintinueve, Lic. José Martínez González, con ejercicio en Monterrey del Estado de Nuevo León, en la que se hace constar el acto jurídico mediante el cual se formaliza el **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, a cuyo efecto comparecen los señores [REDACTED] 1 Contador Público [REDACTED] 1 y Arquitecto [REDACTED] 1 en su carácter de Presidente, Tesorero y Vicepresidente respectivamente del Consejo Directivo del **INSTITUTO LAURENS. ASOCIACIÓN CIVIL**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **LA PARTE VENDEDORA**; y la señor: [REDACTED] 1 a quien para los efectos del presente Contrato, se le denominará como **LA PARTE COMPRADORA**.

Dicha Escritura pública [REDACTED] 4

2. Rectificación de medidas, notariada de fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Notario Público número 129-ciento veintinueve, Lic. Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, en la que se formaliza la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS**, del inmueble con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

Dicha Rectificación fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo los siguientes datos: [REDACTED] 4

3. Rectificación de medidas, notariada de fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Notario Público número 129-ciento veintinueve, Lic. Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, en la que se formaliza la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS**, del inmueble con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

Dicha Rectificación fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo los siguientes datos: [REDACTED] 4

4. Rectificación de medidas, notariada de fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Notario Público número 129-ciento veintinueve, Lic. Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, en la que se formaliza la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS**, del inmueble con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

Dicha Rectificación fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo los siguientes datos: [REDACTED] 4

5. Rectificación de medidas, notariada de fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Notario Público número 129-ciento veintinueve, Lic. Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, en la que se formaliza la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS**, del inmueble con el número de expediente catastral [REDACTED] 3



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO Expediente Administrativo: No. F-054/2019

Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

Dicha Rectificación fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo los siguientes datos:

[Redacted]

- 6. Rectificación de medidas, notariada de fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Notario Público número 129-ciento veintinueve, Lic. Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, en la que se formaliza la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, del inmueble con el número de expediente catastral

[Redacted]

Dicha Rectificación fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo los siguientes datos:

[Redacted]

- 7. Copia de los Estados de cuenta del impuesto predial al corriente en el momento del ingreso de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales: [Redacted] emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria y la Tesorería Municipal de Monterrey, en fecha de 07-siete de marzo de 2022-dos mil veintidós.

- 8. Copia simple de la credencial para votar del Instituto Federal Electoral (IFE) de la [Redacted] propietaria de los lotes [Redacted] con número de credencial [Redacted]

La existencia y subsistencia de la personalidad jurídica con la que comparece la [Redacted] y el [Redacted] como gestores y representantes legales en actos de administración de la propietaria [Redacted] se acreditan con la siguiente relación de documentos:

- 1. Carta poder simple, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2022-dos mil veintidós, donde la [Redacted], otorga y firma el PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, tan amplio y suficiente como en Derecho se necesite a [Redacted] firmando como testigos la [Redacted] y el [Redacted]
- 2. Carta poder simple, de fecha 08-ocho de octubre de 2018-dos mil dieciocho, donde la [Redacted] otorga y firma el PODER SIMPLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, tan amplio y suficiente como en Derecho se necesite a [Redacted]
- 3. Copia simple de la credencial para votar del Instituto Federal Electoral (IFE) de la [Redacted] con número de credencial [Redacted]
- 4. Copia simple de la credencial para votar del Instituto Federal Electoral (IFE) del [Redacted] SIFUENTES, con número de credencial [Redacted]
- 5. Copia simple de la credencial para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) de la [Redacted] DORANTES, con número de credencial [Redacted]
- 6. Copia simple de la credencial para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) de [Redacted] con número de credencial [Redacted]
- 7. Copia simple de la credencial para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) de la [Redacted] con número de credencial [Redacted]

Una vez descritas e integradas las constancias anteriormente precisadas; y,



CONSIDERANDO:

PRIMERO. COMPETENCIA: Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción IX, 3 fracciones I, 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 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 241 primer párrafo, 242 fracciones IV y V, 243 fracciones III y IV, 245, 249, fracciones I al VIII, 250, 251, 271 fracciones III incisos a), b), y c), IV, 272 fracciones I y II, 276 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. VERIFICACIÓN DEL SITIO: Reporte de la verificación física realizada a los predios 3 objeto de la presente solicitud efectuada, en fecha 14-catorce de enero de 2020-dos mil veinte, en el que se señala que:

- 1.- Observaciones: se realizó la visita al predio indicado, a fin de verificar el avance de las obras.
- 2.- Preliminares: Aún no se realizan los trabajos.
- 3.- Terracerías en vialidades: Aún no se realizan los trabajos.
- 4.- Drenaje sanitario: Aún no se realizan los trabajos.
- 5.- Drenaje Pluvial: Aún no se realizan los trabajos.
- 6.- Agua Potable: Aún no se realizan los trabajos.
- 7.- Red de Gas Natural: Aún no se realizan los trabajos.
- 8.- Pavimentación: Aún no se realizan los trabajos.
- 9.- Guarniciones: Aún no se realizan los trabajos.
- 10.- Red eléctrica: Aún no se realizan los trabajos.
- 11.- Alumbrado público: Aún no se realizan los trabajos.
- 12.- Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Aún no se realizan los trabajos.
- 13.- Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Aún no se realizan los trabajos.
- 14.- Red de Telefonía y Televisión por Cable: No se aprecian derechos de paso.
- 15.- Uso de Suelo del Área Colindante: Al Sur Fracc. Carolco (Casas-Habitación Unifamiliar); Al Noreste Fracc. El Refugio (Casas Habitación Unifamiliar); Al Norte y Oeste sin uso.
- 16.- Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): No hay construcción.
- 17.- Colindancias del Predio: Al Sur Fracc. Carolco; Al Noreste Fracc. El Refugio.
- 18.- Sección de Vialidades colindantes al Predio: 3.00 mts.
- 19.- Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian escurrimientos ni arroyos.
- 20.- Vegetación (en caso de que el predio se encuentra en breña): Se aprecia Abundante maleza.
- 21.- Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: Aún no se realizan trabajos.
- 22.- Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aún no se realizan trabajos.

Se anexa registro fotográfico realizado por personal adscrito a la Secretaría de fecha 15-quince de enero de 2020-dos mil veinte.

TERCERO. Se acompaña al presente expediente administrativo, preventiva con número de oficio 13968/SEDUE/2020 con fecha del 29-veintinueve de mayo del 2020-dos mil veinte, debidamente notificada en fecha 08-ocho de junio de 2020-dos mil veinte, para el expediente administrativo No F-054/2019, donde se menciona lo siguiente:



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-054/2019
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

“...Papelería pendiente:

1. Solicitud debidamente llenada con la información requerida, de acuerdo al trámite que nos ocuina (original).
2. Comprobante de pago de impuesto predial al corriente de los expedientes catastrales, [REDACTED] 3 [REDACTED] (copia).
3. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2” de diámetro (2 copias).
4. Verificar y corregir las observaciones señaladas en plano del proyecto urbanístico ya revisado y corregido el plano anexar 02-dos copias simples con firmas originales de los apoderados legales y profesional responsable incluyendo cedula profesional de este último, así como el proyecto digital.
5. Verificar y corregir las observaciones señaladas en plano de rasantes ya revisado y corregido el plano anexar 02-dos copias simples con firmas originales de los apoderados legales y profesional responsable incluyendo cédula profesional de este último, así como el proyecto digital.
6. De acuerdo al oficio No. 174/SDU/2020 emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha 25-veinticinco de marzo de 2020-dos mil veinte, se requiere lo siguiente:
 - Deberá complementar el Estudio de Riesgo Geológico analizando el terreno con el sembrado del proyecto urbanístico.

Aspectos viales:

1. El proyecto deberá respetar lo indicado en el artículo 169 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en lo que respecta a las vías locales cerradas, y que dice lo siguiente: “Las vías locales residenciales cerradas deberán ser doble sentida y tendrán un retorno mínimo de 23.00 metros de diámetro de paramento a paramento y tendrán una longitud máxima de 200.00 metros con una tolerancia del 10.00 %.”
Lo anterior es debido a que se observa una calle al interior del desarrollo que no cumple con la longitud máxima.
2. Respecto al Estudio de Movilidad e Impacto Vial presentado, este presenta en sus estudios de campo una antigüedad mayor a 1 año, por lo que los aforos vehiculares ya no son representativos de las condiciones actuales, por lo que deberá presentar un Estudio actualizado considerando los aforos vehiculares y análisis de capacidad vial respectivos....”

a).- El promovente presentó escrito libre el 06-seis de julio de 2020-dos mil veinte, vinculado al expediente, así como documentos a anexar en respuesta a la preventiva bajo el oficio No. 13968/SEDUE/2020, con fecha del 29-veintinueve de mayo del 2020-dos mil veinte y notificada en fecha 08-ocho de junio de 2020-dos mil veinte, manifestando:

“... hacemos referencia al oficio 13968/SEDUE/2020... se presenta:

1. Solicitud llena
2. Comprobante de pagos prediales
3. Plano de Arbolado (2 copias)
4. Plano de Proyecto Urbanístico con Correcciones (2 copias)
5. Plano de Proyecto de Rasantes con Correcciones (2 copias)
6. Estudio Geológico completo
7. Estudio de Movilidad actualizado...”

b).- El promovente presentó escrito libre el 06-seis de octubre de 2020-dos mil veinte, vinculado al expediente, así como documentos a anexar en respuesta a la preventiva bajo el oficio No. 13968/SEDUE/2020, con fecha del 29-veintinueve de mayo del 2020-dos mil veinte y notificada en fecha 08-ocho de junio de 2020-dos mil veinte, manifestando:

“...Por este medio y en seguimiento a la solicitud del Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes...” se presenta:

1. Plano de Cortes y Perfiles...”

c).- El promovente presentó escrito libre el 22-veintidós de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, vinculado al expediente, así como documentos a anexar en respuesta a la preventiva bajo el oficio **No. 13968/SEDUE/2020**, con fecha del 29-veintinueve de mayo del 2020-dos mil veinte y notificada en fecha 08-ocho de junio de 2020-dos mil veinte, manifestando:

"Para el cual se integra la siguiente documentación actualizada para dar seguimiento al trámite mencionado:

1. *Resolutivo por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con número de Oficio **139.04.1.-296(21)**, de fecha 17 de junio de 2021.*

d).- El promovente presentó escrito libre el 24-veinticuatro de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, vinculado al expediente, así como documentos a anexar en respuesta a la preventiva bajo el oficio **No. 13968/SEDUE/2020**, con fecha del 29-veintinueve de mayo del 2020-dos mil veinte y notificada en fecha 08-ocho de junio de 2020-dos mil veinte, manifestando:

"...Para el cual se integra la siguiente documentación actualizada para dar seguimiento al trámite mencionado:

1. *Copia de la factura donde se realizó la compra de los 622 Árboles al vivero EL ESCORIAL, con número de factura D-11308 de fecha 23 de septiembre de 2021. Recibida por la Dirección de Ecología.*
2. *Copia del pago por la reposición del arbolado. Recibido por la Dirección de Ecología.*
3. *Copia de la carta compromiso del vivero EL ESCORIAL para la entrega, a la SEDUE, de los 622 árboles...."*

e).- El promovente presentó escrito libre el 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, vinculado al expediente, así como documentos a anexar en respuesta a la preventiva bajo el oficio **No. 13968/SEDUE/2020**, con fecha del 29-veintinueve de mayo del 2020-dos mil veinte y notificada en fecha 08-ocho de junio de 2020-dos mil veinte, manifestando:

"...Para el cual se integra la siguiente documentación actualizada para dar seguimiento al trámite mencionado:

1. *Resolutivo por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con número de Oficio **139.04.1.-555(21)**, de fecha 23 de septiembre de 2021..."*

f).- Se anexa resolución del 05-cinco de julio del 2019, debidamente notificada en fecha 09-nueve de julio de 2019, para el expediente administrativo **No F-054/2019**, referente al trámite de **PROYECTO URBANÍSTICO y PLANO RASANTES** para un desarrollo de **FRACCIONAMIENTO** denominado **SOLENA**, donde resuelve en definitiva los autos que integran el Recurso de Revisión promovido por la ciudadana **MARÍA ESTHELA DÍAZ PÉREZ**, en contra de la resolución de factibilidad y lineamientos identificada con el número de oficio **9408/SEDUE/2019**, dictada dentro del expediente administrativo **F-030/2018**, de fecha 29-veintinueve de enero del año 2019 dos mil diecinueve, haciendo la precisión que dicha inconformidad lo es únicamente en cuanto al requerimiento efectuado en el apartado de ACUERDOS, el cual consiste en tramitar ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (en adelante SEMARNAT) un cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el proyecto de rasantes de dicho proyecto donde se señala lo siguiente:

"...POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO SE RESUELVE:

PRIMERO.- *No ha procedido el Recurso de Revisión interpuesto por la ciudadana María Esthela Díaz Pérez, en contra de la resolución identificada con el número de oficio 9408/SEDUE/2019, dictada dentro del expediente administrativo número F-030/2018, de fecha 29-veintinueve de enero del año 2019-dos mil diecinueve, haciendo la precisión que dicha inconformidad lo es únicamente en cuanto al requerimiento efectuado en el apartado de ACUERDOS, el cual consiste en tramitar ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (en adelante SEMARNAT) un cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el proyecto de rasantes de dicho proyecto..."*



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO

Expediente Administrativo: **No. F-054/2019**

Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

g).- Por lo que el promovente presentó copia simple de oficio número **19/DS-0098/04/21**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente, de fecha 23-veintitres de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, donde se **AUTORIZA el cambio de uso de suelo en terrenos forestales** para el desarrollo del proyecto denominado **FRACCIONAMIENTO SOLENA**.

h).- El promovente presentó escrito libre el 11-once de julio de 2024, vinculado al expediente, donde solicita lo siguiente: "...Por medio del presente envié un saludo y expongo en referencia al folio F-54/19, correspondiente al Trámite de Proyecto Urbanístico y autorización de Rasantes del Fraccionamiento denominado SOLENA, ubicado en Camino Rancho la Bola, municipio de Monterrey N.L. identificado con catastrales [REDACTED] mismo que se solicitó como régimen en propiedad de condominio, que por diversas circunstancias de mercado y por así convenir a los intereses de mi representada, solicito de la manera más atenta que dicho trámite se considere como **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA...**"

CUARTO. OPINIONES TÉCNICAS

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:

- I. Copia simple del oficio número **BOO.811.596(19)**, emitido por la SEMARNAT, de fecha 23-veintitres de mayo del 2019-dos mil diecinueve, para la delimitación de la Zona Federal por la margen del arroyo El Uro afluente del río de La Chueca.
- II. Copia simple del oficio número **139.04.1.-0529 (19)**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente, de fecha 17-dieciséis de junio del 2019-dos mil diecinueve, en el cual se establecen los lineamientos generales en materia forestal.
- III. Copia simple del oficio número **19/DS-0098/04/21**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente, de fecha 23-veintitres de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, donde se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **FRACCIONAMIENTO SOLENA**.

INSTITUCIONES ESTATALES

Se presenta:

- I. Copia simple del Oficio **1481/SPMARN-IA/19**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2019-dos mil diecinueve. Donde **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**, consistente en la construcción de un fraccionamiento habitacional unifamiliar el cual contará con un total de 83-ochenta y tres lotes habitacionales, en una superficie total del predio de 62,568.69-sesenta y dos mil quinientos sesenta y ocho punto sesenta y nueve metros cuadrados.
- II. Copia simple del oficio **No. 174/SDU/2020**, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2020-dos mil veinte, se menciona lo siguiente:
"...ACUERDO DEL OCTAVO PUNTO

1. Se deberá solicitar al promovente que se complemente el Estudio de Riesgo Geológico, analizando el terreno con el sembrado del proyecto urbanístico.



2. Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

3. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial el 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de particular contaminantes a la atmósfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva....”

III. Copia simple del oficio No. 308/SDU/2020, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León, de fecha 17-dieciséis de agosto del 2020-dos mil veinte, se menciona lo siguiente:

“Que una vez analizada y evaluada toda la información allegada al respecto ... Se puede concluir que cumple con los puntos señalados en el acuerdo tomado dentro de la sesión señalada en el Oficio No.174/SDU/2020.”

En orden de lo anteriormente señalado, resulta **PROCEDENTE** emitir el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO: Habiéndose formalizado en este acto, se otorga a la [redacted] 1 la Autorización del **PROYECTO URBANÍSTICO y PLANO DE RASANTES** del **FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA** denominado **SOLENA**; relativo a la superficie total solicitada de **62,568.690 metros cuadrados**, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] 3 predios colindantes al [redacted] 2 cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	62,568.690	Metros cuadrados
Área delimitación CONAGUA:	804.060	Metros cuadrados (incluye 260.368 m2 de afectación vial de Camino Rancho la Bola)
Área Vial Cesión Pública:	2,704.042	Metros cuadrados
Área Urbanizable:	59,060.588	Metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Agua y Drenaje:	983.542	Metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	6,910.172	Metros cuadrados (incluye 158.339 m2 de corredor biológico)
Área Vial:	13,132.235	Metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial (Servicios):	1,079.209	Metros cuadrados
Área Habitacional:	36,955.430	Metros cuadrados
No. de Lotes Unifamiliares:	83	

SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: En el acuerdo se deberá informar a la solicitante, en este caso la [redacted] 1 que deberán cumplir con lo siguiente:



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-054/2019
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

VIALIDAD:

Se presenta:

I. Dictamen Técnico relativo a la revisión técnica vial con No. DPTDU/V/374/2020 de fecha 07-siete de octubre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho dictamen indica lo siguiente:

"...PROYECTO URBANÍSTICO

1. *Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona, debiendo incluir el plano de señalamiento vial en la intersección de [REDACTED] autorizado por dicha dependencia, obligación que deberá presentar antes de la etapa del Proyecto Ejecutivo.*
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, entre los cuales se encuentran la ampliación del Camino al Rancho La Bola (en el tramo que se encuentra en la Carretera Nacional y la Av. Acueducto) así como el mejoramiento de las condiciones físicas y geométricas de la intersección de Carretera Nacional y Camino al Rancho La Bola."*
3. *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 ya cumple con lo indicado en la etapa de 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-seseta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento"

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

NOTA: La superficie de 260.368 m² de afectación vial del [REDACTED] que se encuentra dentro de los 804.60 m² de afectación federal de la CONAGUA, estará sujeta para su habilitación, a permiso federal que deberá gestionar el desarrollador.

IX.- GEOLOGÍA:

Se presenta:

I. Dictamen Técnico relativo a la revisión técnica geológica con No. DPTDU/G116/2020 de fecha 22-veintidos de octubre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible). Dicho dictamen indica lo siguiente:

"...



Conclusiones

- De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, se determina que el predio presenta algunas Zonas consideradas de Alto Riesgo Geológico, por lo que deberá seguir las recomendaciones hechas en los estudios presentados a revisión a esta Dirección de Proyectos Técnicos.
- Deberá atender las observaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el Oficio No. 308/SDU/2020, el día 17 de Agosto de 2020.
- Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, se deberán presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimentos Flexible.

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

- II. Copia simple de las “Medidas de Mitigación de Riesgos Geológicos” realizados por ÉOTL geología y geofísica ambiental, de fecha julio 2020, siendo responsable el [REDACTED] con cédula profesional No. [REDACTED]
- III. Copia simple de las “Estudio de Riesgo Geológico” realizados por EOTL geología y geofísica ambiental, de fecha julio 2020, siendo responsable el [REDACTED] con cédula profesional No. [REDACTED]
- IV. Copia simple de las “Estudio Geofísico aplicando el Método de Resistividad Eléctrica mediante sondeos eléctricos verticales” realizados por ÉOTL geología y geofísica ambiental, de fecha octubre 2020, siendo responsable el [REDACTED] Morales con cédula profesional No. [REDACTED]

X - HIDROLOGÍA (DRENAJE PLUVIAL):

Se presenta:

- I. Dictamen Técnico relativo a la revisión técnica hidrológica con No. DPTDU/H138/2020 de fecha 03-tres de noviembre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible). Dicho dictamen indica lo siguiente:

“...)

- Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León”.
- Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el periódico oficial el 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que llevan a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera. Así como la norma que la sustituya, en definitiva.
- Se deberá hacer el conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del código penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Se deberá hacer el conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como 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 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, o harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-054/2019
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculo y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad, o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se emite una resolución **Factible...**

II. Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por GUYA Consultoría Urbanística el 12-dos de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, siendo responsable el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED]

XI.- ASPECTOS ECOLÓGICOS:

Se presenta:

- I. Dictamen Técnico relativo a los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Urbanístico con oficio No. 0727/20-DIEC-SEDUE de fecha 03-tres de marzo de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde (antes denominada Dirección de Ecología) de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología). 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.- En caso de ser aplicable al Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
- 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 Ecología de Monterrey”.
- 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 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 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.”

- II. Dictamen Técnico relativo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes con oficio No. 0728/20-DIEC-SEDUE de fecha 20-veinte de noviembre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde (antes denominada Dirección de Ecología) de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología). Dicho dictamen indica lo siguiente:

"Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmote y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmote solamente para ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 15,836.277 metros cuadrados (vialidad pública 2,704.042 metros cuadrados y vialidad común 13,132.235 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 en terrenos preferentemente forestales realizada en Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.

2.- Deberá conservar 378-trescientos setenta y ocho arboles de especies huizache, retama, anacua, nogal, encino, peral, limón, gavia y anacahuíta que se encuentra en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.

3.- Deberá reponer al municipio de Monterrey por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 187-ciento ochenta y siete árboles como huizache, retama, anacua, nogal, encino, peral, limón, gavia y anacahuíta, la cantidad de **622-seiscientos veintidós árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medio a **1.20-un metro veinte** centímetros de altura, de **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.**

4.- Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.

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

6.- El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.

7.- 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.

8.- 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.

9.- 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 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.

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

11.- 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.

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

13.- 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.

14.- 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.

15.- 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.



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO

Expediente Administrativo: **No. F-054/2019**

Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

III. Recibo de pago en Tesorería Municipal de Monterrey, por concepto **8025 REPOSICIÓN DE ARBOLADO F-000054-21**, por un monto total de **\$55,743.64 (CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 64/00 MXN)** realizado por M&D CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.

- IV. Recibo de pago en Vivero El Escorial, por concepto de **622 ENCINO SIEMPRE VERDE 2**", por un monto total de **\$404,300.00 (CUATROCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/00 MXN)** realizado por M&D CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., en fecha 23-veintitres de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.
- V. Carta dirigida a la Secretaría De Desarrollo Urbano Sostenible (antes denominada Secretaria De Desarrollo Urbano Y Ecología), de fecha 23-veintitres de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, para la entrega de 622 encinos de 2", por parte de El Vivero El Escorial.
- VI. Copia simple de "Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General" realizado y firmado por la Dra. Leticia Villarreal Rivera, con cédula profesional 2373729, y registro de prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental SPMARN/PSA/IAR/014/2018, de fecha agosto 2018-dos mil dieciocho.
- VII. Copia simple de "Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Específica" para el proyecto "Corredor Biológico Arroyo La Chueca dentro del Fraccionamiento Habitacional "Solena"", realizado y firmado por la Dra. Leticia Villarreal Rivera, con cédula profesional 2373729, y registro de prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental SPMARN/PSA/IAR/014/2018, así como el Biol. Luis Miguel Martínez Ruiz, con cédula profesional 6063089, de fecha junio 2019-dos mil diecinueve.

XII. - PROTECCIÓN CIVIL:

Se presenta:

I. Dictamen Técnico relativo a la revisión de seguridad y análisis de riesgo con **No. SAY-PCMI/2845/2020** de fecha 21-veintiuno de octubre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Protección Civil de Monterrey. Dicho dictamen indica lo siguiente:

ANÁLISIS DE RIESGO

En el área a fraccionar antes mencionada, se observa como un posible Alto Riesgo en un entorno de 100m aproximados un Arroyo denominado El Uro (Río La Chueca) el cual, con un periodo de retorno establecido, podrá presentar daños a futuro.

1.- Se deberán acatar las recomendaciones establecidas en el oficio **BOO.811.-596(19)** emitido por la **Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)** con la dirección técnica de Cuenca Río Bravo.

2.- Siendo así esta dependencia no tendrá inconveniente en que se lleve a cabo el seguimiento a la solicitud para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, colindante al Camino Rancho La Bola, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, esto en el municipio de Monterrey Nuevo León, siempre y cuando se atiendan las conclusiones y recomendaciones emitidas en el estudio de riesgo geológico así como el estudio de medidas de mitigación de riesgos geológicos realizados por el [REDACTED] con cédula profesional No. [REDACTED]

XIII.- RAZONAMIENTO DEL EXPEDIENTE:

Que en análisis de los documentos presentados para el cumplimiento con los artículos 249 fracciones I al VIII, 250, y 251, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación 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, **CUMPLE SATISFACTORIAMENTE.**

XIV.- ANÁLISIS DEL PROYECTO URBANÍSTICO, PLANO DE RASANTES.

- a). - Que, la promovente y apoderado legal [REDACTED] ¹ 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-030/2018)**, 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 los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] ³ con superficie de **62,568.690 metros cuadrados**, se encuentra en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); la cual de acuerdo a lo establecido en la matriz de Usos y Destinos del suelo y estacionamientos El uso habitacional unifamiliar se estima permitido, por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos. Para la porción colindante al sur de [REDACTED] ² [REDACTED] se considera Corredor Biológico (CB), (Arroyo La Chueca); conformado de la siguiente manera:

1.- Área de la demarcación federal (C.N.A.) y Área de preservación ecológica.- Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, siendo en este caso una longitud de 258.00 m que comprende la suma de las distancias entre los vértices 20 a G del polígono cerrada como se indica en el plano DZF-NVL-1023-18 resultando una superficie de 804.060 metros cuadrados, según lo señaló CONAGUA- Comisión Nacional del Agua, mediante oficios N° **BOO.811.-596(19)**, de fecha 23-veintitres de mayo de 2019-dos mil diecinueve.

Debiendo de considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

- Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies natias.
- En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
- Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en su caso por lo que determine la autoridad competente.
- La construcción ubicada dentro de la franja señala como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- La Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

DENSIDAD: En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "*Densidades y Lineamientos Urbanísticos*", establece: "*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (**CC**) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO

Expediente Administrativo: No. F-054/2019

Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01% al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

Por lo que el promovente presenta en esta Secretaría Plano de Análisis de Pendientes de fecha 12-doce de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, indicando el porcentaje de pendientes promedio del predio firmado por la [redacted] 1, y como perito responsable el [redacted] 1, con cédula profesional [redacted] 6 de la cual se anexa copia. En donde se determina que la superficie de 50,464.461 metros cuadrados, están dentro del rango de pendientes de 0 a 15.00%, resultando 75.69 viviendas; la superficie de 8,087.961 metros cuadrados, está dentro del rango del 15.01 al 30.00%, resultando 6.47 viviendas, la superficie de 3,212.208 metros cuadrados, está dentro del rango del 30.01 al 45.00%, resultando 1.28 viviendas, resultando un máximo de 83 viviendas permitidas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo esta cantidad máxima de viviendas permitidas, por lo que posteriormente a la etapa de ventas, ya no podrán subdividir los lotes habitacionales propuestos.

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 resultó 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 6,282.423 metros cuadrados**; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 36,955.43 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (para 83 viviendas, resulta un área municipal requerida de 1,826.00 metros cuadrados); en cumplimiento a ello el promovente cede en el presente proyecto urbanístico **una superficie total de 6,910.172 metros cuadrados**, (incluye corredor biológico con un área de 158.339 m2) la cual se encuentran debidamente señalada en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberá 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 la presente **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** cumplen con lo señalado en el artículo 213, fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con 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.



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO

Expediente Administrativo: No. F-054/2019

Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

k) **Continuidad de la calle Camino al Rancho La Bola:** Proyecto de la propuesta de solución vial respecto a la continuidad de la calle Camino al Rancho La Bola al estar afectada por un corredor biológico en el tramo que cruza el arroyo, y oficio con el visto bueno otorgado por Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), Dirección General de Movilidad y Espacio Público y/o la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey.

CONTROL DE EROSIÓN: En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terrecerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

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

CORREDOR BIOLÓGICO: Respecto al corredor biológico, según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, inciso 1.1.3. Condicionantes de los corredores biológicos, el desarrollador está sujeto a estos puntos:

- Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la Comisión Nacional del Agua.
- Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la Comisión Nacional del Agua.
- No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas contiguas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
- En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
- Los corredores biológicos de la Estanzuela, San José del Uro y los Suárez, han sido impactados, por lo que solo deberán ser protegidos los árboles existentes mayores a 7.50 centímetros de diámetro.
- Las construcciones que se realicen en los predios dentro de la franja asignada a corredores biológicos deberán considerar en el diseño de sus construcciones elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

Nota: De acuerdo al Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Específica para el proyecto "Corredor Biológico Arroyo La Chueca dentro del Fraccionamiento Habitacional "Solena", realizado y firmado por la Dra. Leticia Villarreal Rivera, con cédula profesional 2373729, y registro de prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental SPMARN/PSA/IAR/014/2018, así como el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de fecha junio 2019-dos mil diecinueve, se menciona en el apartado Conclusiones lo siguiente:

"...Dentro del área de afectación del Corredor Biológico (demarcación federal C.N.A.), se contempla conservar la vegetación existente en una superficie de 543.692 m2, así como realizar el retiro (poda) de especies invasoras, además de evitar la introducción de especies..."



"...La conservación de la vegetación nativa del Arroyo la Chueca, el retiro de la basura existente, la poda de especies invasoras, así como evitando la obstrucción del cauce natural del Arroyo, permitirá que ésta siga funcionando como Corredor Biológico..."

Así mismo, posterior a la superficie de 543.692 m2 señalada como corredor biológico, (la cual está dentro de los 804.060 m2 de terreno federal), el desarrollador propone una superficie adicional de 158.339 m2 de corredor biológico.

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 denominado SOLENA;** relativo a la superficie total solicitada de **62,568.690 metros cuadrados,** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales: ³ [redacted] predios colindantes al ² [redacted] [redacted]

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:

"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.



No. de Oficio 03101/2024-SEDUSO

Expediente Administrativo: No. F-054/2019

Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes.

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.

SÉPTIMO: 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 no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

NOVENO: De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección."

DÉCIMO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

DÉCIMO PRIMERO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

DÉCIMO SEGUNDO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

DECIMO TERCERO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.



DECIMO CUARTO: 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.

DECIMO QUINTO: 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.

DECIMO SEXTO: 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 de personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. 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/Gsp/Mtrrc/Cadr

Siendo las 14:00 horas del día 09-NOEVE del mes de AGOSTO 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. 1, en su carácter de 1 del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE Martín Ignacio García Cervantes

FIRMA [Firma]


PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE 1

FIRMA 7

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-054-2019
	Fecha de Clasificación	29 de noviembre de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 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
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	29 de noviembre de 2024, Acta 11-2024 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 1. Nombre, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de elector). Página 4: 3. Expediente Catastral. Página 5: 3. Expediente Catastral. Página 7: 3. Expediente Catastral. Página 8: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 9: 2. Domicilio. Página 10: 1. Nombre, 6. Cedula Profesional. Página 11: 1. Nombre, 6. Cedula Profesional. Página 13: 1. Nombre, 6. Cedula Profesional. Página 14: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 15: 1. Nombre, 6. Cedula Profesional. Página 17: 1. Nombre, 6. Cedula Profesional. Página 18: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 20: 1. Nombre, 5. Número de OCR(Credencial de elector), 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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.	