

Nº de Oficio: 6370/SEDUE/2017
Expediente N° F-023/2017
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo

ACUERDO ADMINISTRATIVO

Monterrey, Nuevo León, a los 5-cinco días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.-
VISTO: El Expediente administrativo número **F-023/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de Julio del 2017-dos mil diecisiete, presentada por el C. Juan Carlos Holguín Aguirre, mediante la cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de **4,006.10 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-016-296**, el cual se acredita mediante Escritura Pública número 4,235-cuatro mil doscientos treinta y cinco, de fecha 06-seis de agosto del 2016-dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Jorge Alvaro Vergara Perales, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 88-ochenta y ocho, de la cual es Titular el Licenciado Gabriel Tlaloc Cantú Cantú, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 10802, Volumen: 294, Libro: 433, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 08-ocho de Diciembre de 2016-dos mil dieciséis; así mismo presenta Acta Fuera de Protocolo número 28,780/2017-veintiocho mil setecientos ochenta diagonal dos mil diecisiete, de fecha 18-dieciocho de mayo del 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Jorge Alvaro Vergara Perales, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 88-ochenta y ocho, de la cual es Titular el Licenciado Gabriel Tlaloc Cantú Cantú, con ejercicio en esta Ciudad, relativa a la autorización de subdivisión que se describe en el Considerando I de la presente resolución e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3636, Volumen: 117, Libro: 73, Sección: Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de Junio de 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la calle Índigo, Distrito Urbano Valle Alto - El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo número **S-166/2016**, bajo el oficio número **4202/SEDUE/2017**, de fecha 31-treinta y uno de enero del

2017-dos mil diecisiete, autorizó la subdivisión en 03-tres porciones, del predio con superficie de 4,995.68 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 51-016-296, para resultar: Lote 1 con una superficie de 4,006.10 metros cuadrados colindante a la calle Índigo, Lote 2 con una superficie de 498.83 metros cuadrados colindante a la calle Purpura y Lote 3 con una superficie de 490.75 metros cuadrados colindante a la calle Purpura, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto – El Diente, en el Municipio de Monterrey, N.L., siendo el lote 1 el objeto del trámite que nos ocupa.

II. Que en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, predomina el uso Habitacional Unifamiliar.

III. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio N° **SSP/346/2017** de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"...solicita se le informe sobre la **factibilidad de dotación de servicios públicos** a cargo de esta Secretaría,... Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público y la Dirección Técnica coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios..."*
- Oficio N° **DIV/A291/VIII/2017**, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"...donde solicita se determine la factibilidad de dotar y prestar el servicio de seguridad, relativo a la superficie de **4,006.10** metros cuadrados en seguimiento a las solicitud de fraccionar y urbanizar el suelo solicitado por el C. Juan Carlos Holguín Aguirre, identificado bajo el número de expediente catastral 51-016-296; predio colindante a las calles Purpura e Índigo, Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto- El Diente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Al respecto le informo que una vez realizada el área que se pretende desarrollar, así como las vialidades existentes, se determina que es factible brindar el servicio de vigilancia de tránsito, en la zona. **Por ultimo con relación al servicio de seguridad, le informa que la zona le corresponde a la Dependencia de Fuerza Civil del Estado...**"*, (el subrayado es nuestro).

- Oficio N° **SSPE/FC/CG/S5/13184/2017** de fecha 17-diecisiete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Comisión General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *"...le comento que en razón a la petición planteada por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de brindar seguridad para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, colindante a las calles púrpura e índigo, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- el Diente, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, actualmente se realizan patrullajes de prevención y vigilancia por elementos de esta institución Policial en la citada zona y sus alrededores, para lo cual adjunto al presente copia simple del oficio **SSPE/FC/S3/3262/2017** signado por el Jefe de la Sección Tercera (Operaciones de Esta Institución..."*

Oficio N° **SSPE/FC/S3/3262/2017** de fecha 16-dieciséis de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por el Jefe de la Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *"Hago de su conocimiento, que debe de tomarse en cuenta, el considerable incremento de desarrollos habitacionales, en el Sur del Municipio de Monterrey; Nuevo León; por ende, atendiendo el aumento demográfico de la citada zona con las limitantes de las unidades y personal de esta Institución Policial, se realizan recorridos de prevención y vigilancia, en la zona indicada.*

*No omito mencionar, que la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, con motivo de los diversos operativos que esta Institución Policial, realiza recorridos de prevención y vigilancia en puntos estratégicos en el Estado, en razón a las necesidades en el servicio, conforme a las atribuciones y obligaciones derivadas del numeral **6 fracción IV de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil...***

Por lo que, resulta inherente a esta corporación, que en caso de así requerirse, para salvaguardar la seguridad, mantener el orden y la paz públicos, se realizará el despliegue puntual y conveniente..."

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
IV. Deberá respetar lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León de acuerdo al Artículo 196 Fracción I del capítulo SEGUNDO.- Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. *En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.*

V. Así mismo de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León artículo 196 y de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de

Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, deberá respetar lo señalado de acuerdo al Artículo 43.- *Los terrenos con pendientes del 45- cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán considerados como No Urbanizables.*

VI. Que en fecha 02-dos de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría, en donde se observó que respecto a Preliminares: en cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones aún no se han iniciado, el predio se encuentra en breña; Terracerías: no se han iniciado los trabajos; Drenaje Sanitario: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal, las acometidas y la construcción de los pozos de visita; Drenaje Pluvial: no se han iniciado los trabajos; Agua Potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes; Gas Natural: no se ha realizado la canalización de la tubería para la red principal y la instalación de las acometidas; Pavimentación: no se han iniciado los trabajos; Banquetas y Guarniciones: no se han iniciado los trabajos; Electrificación: no se han iniciado los trabajos de instalación de poliductos y construcción de los registros; Alumbrado Público: no se han iniciado los trabajos de construcción de las bases y registros, así como la instalación de poliductos; Jardinería y Arborización: no se han iniciado los trabajos; Nomenclatura y Señalamiento: no se han instalado; Equipamiento: aún no se han iniciado los trabajos de instalaciones; Uso de Suelo del Área Colindante: al norte y al este con habitacional unifamiliar, al poniente con terreno sin uso y al sur con vialidad; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no hay construcción dentro del predio; Colindancias del Predio: el predio colinda al norte con el Fraccionamiento "Hacienda Los Encinos", al sur con la calle Índigo, al este con el Fraccionamiento "Los Azulejos", y al poniente con terreno natural; Infraestructura: no se han iniciado los trabajos; Sección de vialidades colindantes al predio: la sección de la calle Índigo es de 8.00 metros; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no hay; Vegetación: el polígono actualmente se encuentra en breña; Derechos de Paso C.F.E., A.Y.D., GAS, PLUVIAL, C.N.A.: no hay.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000047124, de fecha 05-cinco de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$12,418.11 (DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 11/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VIII. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional de Urbanización Inmediata, para la superficie con pendientes menores al 45% del predio en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 123 Fracción I inciso a), 158 Fracciones IV, VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 192 fracciones I al IV, 196 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracción III, 243 fracción I, 244 fracción I, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 271 fracción I, inciso a) y b), 276 fracción I primer párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, y 143 fracciones I al VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción II y IV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A:

PRIMERO: Se le informa al **C. Juan Carlos Holguín Aguirre**, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de **4,006.10 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-016-296**, colindante a la calle Índigo, Distrito Urbano Valle - Alto, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: El interesado podrá solicitar le sean señalados los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para elaborar el proyecto urbanístico, de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, entre los cuales se señalarán la superficie máxima del suelo factible de urbanizar; los alineamientos viales y derechos de vía; los derechos de vía de infraestructura; la superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo; los usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, **incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales**; las superficies y dimensiones mínimas de lotes por usos; los criterios de arborización de áreas públicas; características de las edificaciones a realizar; las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas fallas geológicas, entre otros, de conformidad con lo establecido en el artículo 271 fracción II del citado ordenamiento legal.

S.

TERCERO: Deberá observar lo señalado en el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala que las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetaran a las siguientes disposiciones:

- I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.

CUARTO: En la Etapa de Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá presentar Estudio de Pendientes, indicando las pendientes del predio definidos en cuadrantes de 10 x 10 coloreado de tal manera que se diferencien los siguientes rangos de pendientes: del 0 al 15% en color amarillo; del 15 al 30% en color naranja; 30 al 45% en color café y mayores al 45% en color rojo, señalando los escurrimientos o cañadas, indicando la superficie del predio que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, firmado y avalado por el perito responsable, de acuerdo al artículo 144 Fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en correlación con lo dispuesto por el artículo 248 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezaran a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitara para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este ultimo las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezara a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuaran vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que estas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga e este por dos años, de ser esta necesaria, se solicitaran de manera sucesivo y por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservaran su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las*

rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".


SEXTO: De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas. Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

SÉPTIMO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

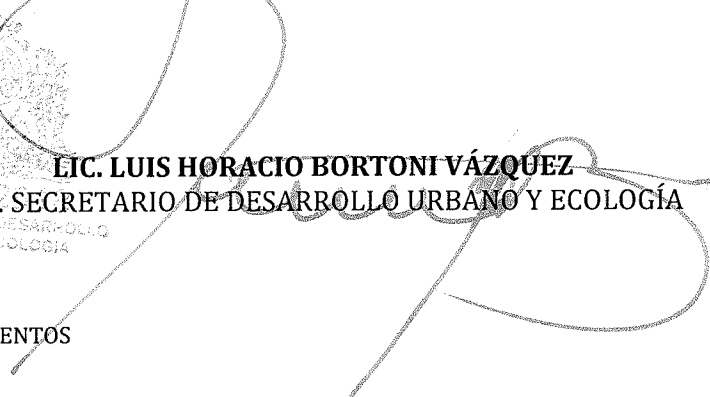
OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las Fracciones I al XIII del Artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicaran las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 Fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c) de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier

Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.-----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/mang/SCS/bash

