



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Nº de Oficio: 7390/SEDUE/2018

Expediente Nº F-040/2017

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. EDGAR, RODRIGO y JAVIER, todos de apellidos VILLARREAL FERNÁNDEZ, ANABELLA YARTO MANZANILLA, Y ROGELIO SADA ZAMBRANO

Calzada del Valle Nº 350, Colonia Del Valle

San Pedro Garza García, N.L.

Presentes.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de Junio del año 2018-dos mil dieciocho.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-040/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitrés de noviembre de 2017-dos mil diecisiete y al escrito de fecha 19-diecinueve de abril de 2018-dos mil dieciocho, presentados por los C.C. **EDGAR, RODRIGO y JAVIER, todos de apellidos VILLARREAL FERNÁNDEZ, ANABELLA YARTO MANZANILLA** y el **ARQ. SERGIO NEGRETE VELA** en su carácter de Apoderado Legal del C. **ROGELIO SADA ZAMBRANO**, lo cual acredita mediante Poder Especial ratificado en fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Número 26-veintiséis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Número 026/105,292/17-cero veintiséis diagonal ciento cinco mil doscientos noventa y dos diagonal diecisiete; mediante el cual solicitan se les informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CASTAÑOS DEL VERGEL**; relativo a la superficie solicitada de **96,013.89 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 12-doce predios que se identifican a continuación: 1. Lote con superficie de 5,096.21 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-334**; 2. Lote con superficie de 5,096.21 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-335**; 3. Lote con superficie de 5,048.96 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-336**; el cual se acreditan mediante Escritura Pública Nº 5,494-cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro, de fecha 07-siete de octubre de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa, Notario Público Titular Nº 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Nº 2065, Volumen: 279, Libro: 83, Sección: Propiedad, de fecha 14-catorce de marzo de 2011-dos mil once; 4. Lote con superficie de 3,233.14 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,183.36 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-341**; 5. Lote con superficie de 5,183.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-340**; 6. Lote con superficie de 5,183.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-339**; 7. Lote con superficie de 5,184.10 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral

J.

012566



52-007-345; el cual se acreditan mediante Escritura Pública N° 28,122-veintiocho mil ciento veintidós, de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Suplente en ejercicio, adscrito a la Notaría Pública N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 1742, Volumen: 252, Libro: 35, Sección: Propiedad, de fecha 05-cinco de marzo de 2002-dos mil dos; 8. Lote con superficie de 5,282.11 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-313**; 9. Lote con superficie de 5,395.49 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-337**; el cual se acreditan mediante Escritura Pública N° 5,481-cinco mil cuatrocientos ochenta y uno, de fecha 06-seis de octubre de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa, Notario Público Titular N° 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 2066, Volumen: 279, Libro: 83, Sección: Propiedad, de fecha 14-catorce de marzo de 2011-dos mil once; 10. Lote con superficie de 25,232.64 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-312**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 28,121-veintiocho mil ciento veintiuno, de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Suplente en ejercicio, adscrito a la Notaría Pública N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 1109, Volumen: 252, Libro: 23, Sección: Propiedad, de fecha 12-doce de febrero de 2002-dos mil dos; 11. Lote con superficie de 19,077.06 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 24,902.04 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-332**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 5,480-cinco mil cuatrocientos ochenta, de fecha 06-seis de octubre de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa, Notario Público Titular N° 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 2061, Volumen: 279, Libro: 83, Sección: Propiedad, de fecha 12-doce de marzo de 2011-dos mil once; 12. Lote con superficie de 7,001.25 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 130,478.36 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-122**; el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública N° 5,909-cinco mil novecientos nueve, de fecha 03-tres de julio de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en este Municipio; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 1331, Volumen: 222, Libro: 34, Sección: I Propiedad, de fecha 15-quinque de julio de 1991-mil novecientos noventa y uno, **b)** Escritura Pública N° 5,507-cinco mil quinientos siete, de fecha 15-quinque de octubre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa, Notario Público Titular N° 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, inscrita bajo el N° 2059, Volumen: 279, Libro: 83, Sección: Propiedad, de fecha 12-doce de marzo del 2011-dos mil once, **c)** Escritura Pública N° 5,508-cinco mil quinientos ocho, de fecha 15-quinque de octubre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa, Notario Público Titular N° 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, inscrita bajo el N° 2067, Volumen: 279, Libro: 83, Sección: Propiedad, de fecha 14-catorce de marzo del 2011-dos mil once, **d)** Escritura Pública N° 33,406-treinta y tres mil cuatrocientos seis, de fecha 28-veinticocho de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla



Flóres, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 2396, Volumen: 297, Libro: 96, Sección: Propiedad, de fecha 13-trece de marzo de 2017-dos mil diecisiete y e) Escritura Pública N° 34,177-treinta y cuatro mil ciento setenta y siete, de fecha 26-veintiseis de abril del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 7043, Volumen: 297, Libro: 282, Sección: Propiedad, de fecha 14-catorce de agosto del 2017-dos mil diecisiete; predios colindantes a la calle Girasoles y al norte del fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, 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 en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que la superficie solicitada de los predios se ubican en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar **(HU)**; en la cual de acuerdo a la Matriz de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos el uso habitacional unifamiliar se estima permitido.

II. 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:

- o Oficio N° **SSP/DAJ/1262/2018** de fecha 31-treinta y uno de enero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente:

"...mediante el cual solicita al Secretario de Seguridad Pública del Estado le informe la factibilidad de dotación y prestación de servicio de seguridad en el fraccionamiento denominado Castaños del Vergel, sitio en Monterrey, Nuevo León, remito lo siguiente:

1. Oficio **SSPE/FC/CG/S5/1527/2018**, suscrito por el Comisario General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, y su anexo consistente en copia del diverso **SSPE/FC/S3/214/2018**, signado por la Encargada de Turno en suplencia por ausencia del Jefe de la Sección Tercera (Operaciones) de la mencionada Institución Policial.

*Lo anterior conforme a las instrucciones del **Secretario** y acorde a las facultades establecidas en el artículo 15 fracciones I y II del Reglamento Interior de la Secretaría de Seguridad Pública..."*

- Oficio N° **SSPE/FC/CG/S5/1527/2018**, de fecha 27-veintisiete de enero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por el Comisario General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, menciona lo siguiente: *"...Derivado de lo anterior, en respuesta al oficio citado en el apartado de antecedentes, informo a Usted que en esta Institución a mi cargo, para lo cual anexo al presente copia simple del oficio **SSPE/FC/S3/214/2018**, signado por la Oficial Verónica Roque Cerda, en suplencia por ausencia del Jefe de la Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil; **donde informa que dentro de los recorridos de prevención y vigilancia, no se encuentra comprendido la zona ubicada en el fraccionamiento denominado Castaños del Vergel, Municipio de***



Monterrey, Nuevo León; en caso de que se requiera salvaguardar la seguridad, mantener el orden y la paz públicos, se realizara el despliegue puntual y conveniente, para los efectos legales y/o administrativos que haya lugar...."

- Oficio N° SSP/46/2018, de fecha 02-dos de febrero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"...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.*

Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que indica:

"La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio..."

- Oficio N° DIV/EAO4/VIII/2017, de fecha 29-veintinueve de enero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"...Al respecto le informo que una vez revisada 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 informo que la zona le corresponde a la Dependencia de Fuerza Civil del Estado..."

- SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIALIDAD
- III. Que en fecha 26-veintiséis de febrero de 2018-dos mil dieciocho, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría, en donde se observó que no se han iniciado los trabajos de obras de urbanización; Usos de Suelo del Área Colindante: al norte con terreno natural, al oeste el fraccionamiento Las Granadas de Laderas, al sur con terreno natural y al este con terreno natural; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no hay construcción en el lote; Colindancias del Predio: al norte con terreno natural, al oeste el fraccionamiento Las Granadas de Laderas, al sur con terreno natural y al este con terreno natural; Secciones de Vialidades colindantes al predio: calle Cerrada de Nogales con sección de 12.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se aprecian por crecimiento de maleza y no tener acceso; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): maleza crecida; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aún no se inician los trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: aún no se han iniciado los trabajos.

- IV. Escritos libres presentados por el propio promovente vinculados al expediente:

- De fecha 19-diecinueve de abril de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente: *"...Es de mi interés hacer de su conocimiento que en fecha 09 de Abril del presente año, la Dirección General de Parques y Vida Silvestre en respuesta a nuestra solicitud emitió el Oficio N° OFPVS/057/2018 con asunto: Información del*



límite del Área Natural Protegida "Sierra Cerro de la Silla", el cual anexo al presente para ser considerado en el expediente administrativo antes mencionado..."

- Que en escrito presentado se adjuntó Oficio N° **OFPVS/057/2018**, de fecha 09-nueve de abril de 2018-dos mil dieciocho, emitido por el Organismo Público Descentralizado denominado Parques y Vida Silvestre de Nuevo León, el cual comunica lo que sigue: *"...Que con fundamento en lo previsto por los artículos 1 y 35 de la Ley Orgánica para la Administración Pública para el Estado de Nuevo León; 1, 2, 3, 4, 5 fracción V, 8 fracciones IX y XVI, 23 fracciones X y XXI, Noveno Transitorio y demás relativos a la Ley que crea al Organismo Público Descentralizado denominado Parques y Vida Silvestre de Nuevo León; 1, 2, 3, 6 fracción I, 12, 14, fracción VIII y demás relativos del Reglamento Interior del Organismo Público Descentralizado denominado Parques y Vida Silvestre de Nuevo León; me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:*

De una revisión a la información proporcionada y a la lectura del plano georreferenciado de los 13 predios, localizados en el municipio de Monterrey, Nuevo León, advirtiéndose que el citado proyecto queda ubicado en su totalidad fuera del Área Natural Protegida Estatal denominada "Sierra Cerro de la Silla", publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 24 de noviembre del año 2000.

Finalmente atendiendo a lo solicitado, me permito adjuntar al presente escrito mapa informativo de la ubicación de los predios ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, haciendo de su conocimiento que los datos proporcionados tienen fines meramente estadísticos e informativos..." (el subrayado es nuestro)

- De fecha 19-diecinueve de abril de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente: *"...Es de mi interés hacer de su conocimiento que la dirección de patrimonio del municipio de Monterrey, por medio de Oficio N° DP/0497/2018 acredita que la calle Girasoles y la calle Cerrada de los Nogales, ambas en el sector de los Cristales, son áreas de acceso de uso público, sirviendo de acceso a los inmuebles citados..."*

- Que en escrito presentado se adjuntó Oficio N° DP/0497/2018, de fecha 18-dieciocho de abril de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Patrimonio, el cual comunica lo que sigue: *"...me permito comunicarle, que una vez realizada la revisión en los archivos de esta Dirección de Patrimonio, así como la documentación que anexó, se advierte:*

- *Que de la visita de inspección y verificación realizada en la citada ubicación, se detectó la existencia física de dos áreas de acceso de uso público, frente a los lotes en referencia, siendo una de ellas en la colindancia noroeste frente a los predios identificados con los expedientes catastrales números **52-007-227**, **52-007-637** y **52-007-638**, misma que se encuentra parcialmente habilitada, y con nomenclatura denominada "**Cerrada de Nogales**", con una sección promedio de paramento a paramento de propiedad de 12.00 metros, y la segunda por su lado Noreste del predio identificado con el expediente catastral número **52-007-638**, al Suroeste del predio identificado con el expediente catastral **52-007-622** y en una porción de la colindancia Sureste del predio identificado con el expediente catastral número **52-007-312**, misma que se encuentra parcialmente habilitada, **sin nomenclatura**, con una sección promedio de paramento a paramento de propiedad de 12.00 metros, sirviendo ambas de acceso a los inmuebles citados. (el subrayado es nuestro).*



Por lo que de acuerdo a la documentación señalada, la visita de inspección y verificación y conforme al artículo 167 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual señala que el espacio que integra la vía pública, está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma, se considera que las citadas calles, constituyen un bien de dominio público. Cabe mencionar que el presente trámite se solicitó estando vigente la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y conforme al artículo 156, señala lo siguiente: "El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma."

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 86, 88, 89 y 92 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 1, 31 y 34 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey..."

- V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000051999**, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 70/100 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 para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- VI. 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 Unifamiliar de Urbanización Inmediata, para la superficie con pendientes menores al 45% del predio en cuestión.

015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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 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, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 271 fracción I, inciso a) y b), 276 fracciones I al III, 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:

ACUERDA

PRIMERO: Se informa a los C.C. **EDGAR, RODRIGO y JAVIER, todos de apellidos VILLARREAL FERNÁNDEZ, ANABELLA YARTO MANZANILLA y ROGELIO SADA ZAMBRANO**, que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CASTAÑOS DEL VERGEL**; relativo a la superficie solicitada de **96,013.89 metros cuadrados, únicamente respecto de la superficie con pendientes menores de 45%**; el cual resulta de la suma de 12-doce predios que se identifican a continuación: 1. Lote con superficie de 5,096.21 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-334**; 2. Lote con superficie de 5,096.21 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-335**; 3. Lote con superficie de 5,048.96 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-336**; 4. Lote con superficie de 3,233.14 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,183.36 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-341**; 5. Lote con superficie de 5,183.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-340**; 6. Lote con superficie de 5,183.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-339**; 7. Lote con superficie de 5,184.10 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-345**; 8. Lote con superficie de 5,282.11 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-313**; 9. Lote con superficie de 5,395.49 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-337**; 10. Lote con superficie de 25,232.64 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-312**; 11. Lote con superficie de 19,077.06 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 24,902.04 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-332**; 12. Lote con superficie de 7,001.25 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 130,478.36 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-122**; predios colindantes a la calle Girasoles y al norte del fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L.; toda vez que existe congruencia del uso de suelo solicitado con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal.

SEGUNDO: CONGRUENCIA DE LOS USOS DEL SUELO SOLICITADOS POR EL INTERESADO, CON LO SEÑALADO EN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES:

ZONIFICACIÓN: Que de acuerdo al 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 el uso habitacional unifamiliar se estima permitido.

TERCERO: 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.

CUARTO: 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.**

QUINTO: 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 15.01 al 30% en color naranja; 30.01 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 a lo dispuesto por el artículo 248 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: 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 tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último 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*



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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."

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.

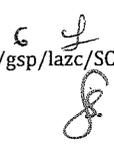
NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.-----



2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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


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


VCG/gsp/lazc/SCS/bash



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse

Arg. Noemi Garza Garza siendo las 1:36 horas del día 02 del mes de 07 del año 20 18.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arg. Liliana A. Zapata Cerda
FIRMA [Firma manuscrita]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE ARG. NOEMI GARZA GARZA
FIRMA [Firma manuscrita]