



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2016



**Nº de Oficio: 5917/SEDUE/2017**  
**Expediente Nº FYL-261/2009**  
**Asunto: El que se indica**

**INSTRUCTIVO**

**AL C. FEDERICO SADA RIVERO**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL**  
**DENOMINADA SAR IMPULSORA URBANA, S.A. DE C.V.**  
Calle Río Rosas número 400 Sur, Despacho 24  
Colonia Del Valle, San Pedro Garza García, N.L.  
**Presente.**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dictó el siguiente acuerdo:

---En Monterrey, Nuevo León, a los veintiséis días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete. ---

**Visto** para resolver el expediente administrativo número FYL-261/2009 formado con motivo de la solicitud de Factibilidad de Urbanización y los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el fraccionamiento habitacional multifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará Residencial Dinastía 5º Sector, relativo a la superficie total solicitada de 1,448,001.60 metros cuadrados, predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-183; predio al poniente del fraccionamiento Monte León 2º Sector y a la Prolongación de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente; en Monterrey, Nuevo León.

Ahora y atendiendo a que mediante acuerdo dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de fecha 8-ocho de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, recaído dentro de los autos del Juicio Contencioso Administrativo número 648/2016 promovido por el C. MARVEL RAVIZE GONZÁLEZ, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada SAR IMPULSORA URBANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, auto mediante el cual, resuelve: **"SE DECLARA LA NULIDAD de la resolución contenida en el oficio 1521/SEDUE/2016, dentro del expediente No. FYL-261/2009, de fecha 13-trece de mayo de 2016-dos mil dieciséis, dictada por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey; para el efecto de que la autoridad demandada emita otra resolución en la que se tome en cuenta que existe la presunción de que la parte solicitante cumplió con la documentación requerida mediante el acuerdo administrativo de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2014-dos mil catorce, contenido en el oficio 1043/2014/DIFR/SEDUE, tal y como ha quedado resuelto en este fallo; de igual forma, a fin de estar en aptitud de resolver en definitiva el trámite de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



y Lineamientos Generales de Diseño urbano, en términos del artículo 224 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, otorgue a la persona moral accionante un término mínimo de 20-veinte días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que haya surtido efectos la notificación de la resolución en cumplimiento, a fin de que realice las modificaciones a su proyecto pertinentes y cumpla con la documentación necesaria que no haya sido objeto de prevención anterior, en la inteligencia de que no deberá requerirle más de los requisitos previstos en los artículos 221 y 222 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León”, se declara la ilegalidad y por ende la nulidad de la resolución impugnada de fecha 13 de mayo de 2016, según oficio No. 1521/SEDUE/2016 en la que se Negó la solicitud de Factibilidad de Urbanización y lineamientos generales de diseño urbano para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional multifamiliar de urbanización inmediata denominado RESIDENCIAL DINASTÍA 5° SECTOR, y en su lugar se dicta una nueva resolución, en base a los siguientes fundamentos y motivos legales de derecho:

#### CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría es competente para conocer y resolver sobre el presente trámite administrativo, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3, 9, inciso B) fracciones I y II, 12 fracciones I, XVI, XIX, XXI y XXII, 13, 142, 143 fracción II, 144 bis, 148 fracción I, 150 fracciones I a la V, 151 fracciones I a la X, 218 fracciones I y II, 219 fracción I, 220, 221 fracciones I al VI, 222 fracciones I a la V, 224, 241 fracciones I y II, 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano 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.
- II. Que mediante acuerdo de fecha 15-quince de junio de 2017-dos mil diecisiete, contenido bajo el oficio N° 5446/SEDUE/2017 siendo notificado el día 19-diecinueve del mismo mes y año y en cumplimiento al Juicio Contencioso Administrativo número 648/2016, del índice de la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado de Nuevo León, esta Secretaría previno al solicitante para que dentro del plazo prudente de 20-veinte días hábiles, acompañara de toda la documentación requerida por los artículos 221 y 222 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, antes de resolver lo que en derecho procediera sobre la referida solicitud y a fin de integrar el presente expediente.
- III. En fecha 17-diecisiete de julio de 2017-dos mil diecisiete, el C. Marcel Ravizé González, apoderado legal de la persona moral denominada SAR IMPULSORA URBANA, S.A. DE C.V., presentó escrito en respuesta a la prevención notificada en fecha 19-diecinueve de junio de

8.



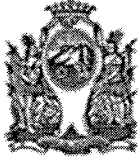
CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



2017-dos mil diecisiete, con oficio número 5446/SEDUE/2017, del día 15-quince de junio del mismo año.

IV. Es menester señalar que el predio que nos ocupa, fue objeto del Juicio de Amparo número 832/2012, promovido por SAR IMPULSORA, S.A. DE C.V., contra actos del suscrito Gobernador y de otras autoridades, en cuya ejecutoria se concedió el amparo y protección de la justicia federal a la parte quejosa, para el efecto de que "...el Gobernador del Estado de Nuevo León, deja insubsistente el decreto reclamado por medio de la cual se declaran 23 áreas naturales protegidas, de veinticuatro de noviembre del año dos mil; únicamente por lo que toca al inmueble de la mencionada quejosa, que se vio afectado por el decreto, en la proporción correspondiente, identificado como Polígono A, con número de expediente catastral 19-001-183 equivalente a una superficie de 119 hectáreas 8,310.84 metros cuadrados", y en acatamiento de la referida resolución jurisdiccional mediante resolución de fecha 5-cinco de noviembre del 2014-dos mil catorce, el Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León, dejó insubsistente el Decreto expedido el día 21 de Noviembre de 2000, mediante el cual se declararon Áreas Naturales Protegidas con el carácter de Zonas Sujetas a Conservación Ecológica los 23 lugares descritos en el propio decreto; en la inteligencia de que esto se hace exclusivamente respecto al inmueble de Sar Impulsora, S.A. de C.V. en la proporción correspondiente, identificada como polígono "A" con número de expediente catastral 19-001-183, equivalente a una superficie de 119 hectáreas, 8,310.84 metros cuadrados.

V. Atento a lo indicado en el Considerando que antecede, al ser declarado insubsistente el Decreto citado, no es posible aplicar ningún plan de desarrollo urbano ni Estatal o municipal, resulta dable resolver el presente trámite de acuerdo a lo señalado por el Artículo 146 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que dispone: "*La incorporación de predios localizados en la reserva de crecimiento urbano al área urbana o urbanizada y su regularización de crecimiento se hará conforme al siguiente procedimiento:...*II. Cuando no existan planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, aprobados, las autoridades municipales emitirán su dictamen basándose en los estudios y análisis de cada caso específico, considerando las características del medio natural, la capacidad de la infraestructura existente y la capacidad de las autoridades municipales para proporcionar los servicios públicos de vigilancia, tránsito, recolección de desechos sólidos, mantenimiento de vías públicas y alumbrado público del centro de población en el cual se localice la solicitud.", por lo que esta Autoridad emitió el dictamen técnico vial número DT/V/088/2015 de fecha 05 de marzo de 2015, determinando: "*1.- De acuerdo a la ubicación del polígono donde se pretende desarrollar el Fracc. Dinastía 5to. Sector, se observa que bajo las condiciones actuales que presenta la zona, no cuenta con ninguna vialidad que le garantice el acceso a través de una vía pública...El predio colinda actualmente con el Fracc. Monteleón 2da. Etapa, el cual está en proceso de aprobación y del cual se desprende la prolongación de la Av. Puerta del Sol, actualmente en construcción.... Por tal motivo, al no tener colindancia a través de vías públicas que le garanticen el acceso vehicular al futuro desarrollo, se determina como No Factible la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales para un fraccionamiento de tipo*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



*Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se pretende desarrollar en un predio con superficie total de 1, 448,001.60 m<sup>2</sup> ubicado al sur poniente de la Col. Cumbres Zero. y 4to. Sector.”; así mismo esta se solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos y a la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, ambas del Municipio de Monterrey, emitan dictamen o en su caso determinen en lo que le competa a sus atribuciones, considerando las características del medio natural, la capacidad de la infraestructura existente, si es o no factible la capacidad de las autoridades municipales para proporcionar los servicios públicos de vigilancia, tránsito, recolección de desechos sólidos, mantenimiento de vías públicas y alumbrado público en relación al predio que nos ocupa.*

**VI.** Que mediante Oficio N° **SSP/218/2017**, de fecha 01-primer día del mes de junio de 2017-dos mil diecisiete, la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, informa “...*Al respecto le informo que el predio en mención, después de llevar a cabo una visita ocular a campo, se advierte que el predio en cita, presenta características naturales que no son apropiadas (inclinación del terreno) que impedirán el acceso a nuestras unidades, para presentar los servicios públicos correspondientes, por lo que, en estas condiciones, se emite el presente dictamen considerando las características del medio natural, la capacidad de la infraestructura existente y la capacidad de la autoridad municipal para proporcionar los servicios públicos de recolección de desechos sólidos, mantenimiento de vías públicas y alumbrado público del centro de población, resultando NO FACTIBLE prestar dichos servicios en los términos ya indicados.*”

**VII.** Que en fecha 17-diecisiete de julio de 2017-dos mil diecisiete, la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, emitió el oficio SSPVM/DGI/179/VII/2017 informando que personal de la Dirección de Ingeniería Vial y de la Dirección de Tránsito, realizaron inspecciones técnicas en el lugar, cada uno en el ámbito de sus atribuciones, de donde se pudo observar lo siguiente: “

1. *El terreno que descrito en el oficio de solicitud, se encuentra en las faldas del cerro de las Mitras, teniendo como vialidad Principal la Prolongación de la Avenida Puerta del Sol.*
2. *La Av. Prol. Puerta del Sol actualmente presenta volúmenes vehiculares de alrededor de 500 veh/hr en la hora de máxima demanda matutina. Sin embargo una de las vías más utilizadas por los residentes de la zona habitacional de Dinastía, es el Blvd. Rogelio Cantú Gómez, el cual presenta un volumen vehículas (sic) de más de 5000 veh/hr, en las horas de máxima demanda tanto matutina como vespertina, debido a esto ya se encuentra funcionando en un nivel de servicio F (congestionamiento).*
3. *El único acceso y salida de la zona de Dinastía es por la Av. Prolongación Puerta del Sol.*

*Por lo anteriormente descrito, se determina no factible, proporcionar el servicio de vigilancia de tránsito por parte de esta Secretaria de Seguridad Pública y Vialidad, esto debido principalmente a que para la urbanización del polígono mencionado, se tendrá que recurrir al paso de vehículos pesados (tráileres, grúas, camiones de volteo, pipas, revoladoras, etc...), por zonas restringidas, por lo que es necesario se presente un proyecto de habilitación de vías*

8.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

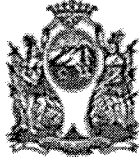


*alternas para el paso de vehículos de carga a la zona urbanizable, ya que actualmente se tienen ejemplos de problemáticas similares por no contar con las mencionadas vías, como lo son; la zona de Camino al Mirador y la zona de Sierra Alta, donde los residentes de las zonas habitacionales, se quejan por el ruido, contaminación y daño al pavimento que provoca el paso de vehículos de carga por sus colonias, esto debido principalmente a que se cuenta con una sola vía de acceso y salida para este tipo de vehículos.”*

VIII. Posteriormente, mediante Oficio N° SSPVM/0773/2017 de fecha 21-veintiuno de julio de 2017-dos mil diecisiete, la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, informa: “ Al respecto, se le solicito a las direcciones de policía y de tránsito que realizaran un estudio para analizar la factibilidad de servicios por parte de esta Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, donde la **Dirección de Policía** mediante oficio **DPM/042/2017**, informa que dichas ubicaciones no se encuentran dentro de la jurisdicción de vigilancia municipal. Por otra parte, la Dirección General de Inspección y en contestación de las Direcciones de Tránsito e Ingeniería Vial, emitieron el oficio SSPVM/DGI/179/VII/2017, mediante el cual se informa que se realizaron las inspecciones técnicas conforme al ámbito de sus atribuciones, en la ubicación en donde se pretende construir el fraccionamiento, dichas inspecciones arrojaron que no es factible brindar los servicios de vigilancia de tránsito toda vez que se tiene solo una vía de acceso y de salida, la cual es la Avenida Prolongación Puerta del Sol, misma que tendría que ser utilizada por el transporte de carga al momento de la construcción del desarrollo habitacional señalado y no existe otra vía de tránsito para dichos camiones de carga, lo que imposibilitaría la vialidad para el flujo vehicular que se presenta en la zona”.

IX. Por último y a través del Oficio No. 2729/17-DIEC-SEDUE, emitido por la Dirección de Ecología de esta adscripción, dentro del cual, en su parte conducente, se señala lo siguiente: En atención a la petición de lineamientos ambientales para el Trámite de **Factibilidad y Lineamientos Generales**, solicitado por la Dirección a su cargo el 31-treinta y uno de Enero del 2017-dos mil diecisiete, para un predio propiedad de **SAR IMPULSORA URBANA, S.A. DE C.V.**, cuya superficie es de **1,448,001.60 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **19-001-183**; predio ubicado colindante al poniente del fraccionamiento Monteleon 2º Sector y a la prolongación de la Avenida Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, el cual es pretendido para la realización de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, se le informa lo siguiente:

El predio se visita observándose un predio de topografía irregular con pendiente de más del 45%, con múltiples escurrimientos y cañadas, se observan diversas especies de flora, compuesto de matorral medio y especies arbustivas predominando anacahuítas, chapotes, mezquites, palo blanco, coma, además de una gran cantidad de palmas yucas. En cuanto a la fauna localizada en el predio se aprecian aves, mamíferos, reptiles y anfibios, de las cuales algunas se encuentran catalogadas bajo protección legal por la NOM-059-SEMARNAT-2001.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



El predio se encuentra en un área de reserva ecológica que surgió de la necesidad de conservar recursos para el futuro. La experiencia mundial ha demostrado que necesitamos preservar áreas naturales por varios motivos, entre los que sobresalen la protección de la biodiversidad, el mantenimiento de paisajes de excepcional belleza, la conservación de fuentes de agua o la protección de especies en peligro de extinción. Las áreas protegidas cumplen múltiples funciones: protegen muestras representativas de ecosistemas, especies silvestres y recursos genéticos. Además, proveen servicios ambientales tan importantes como la producción de oxígeno, la absorción del dióxido de carbono, la producción de lluvias, la regulación del clima, la mitigación de inundaciones, la prevención de deslizamientos o derrumbes, entre otros muchos.

Por otro lado, contraviene con Ley General del Cambio Climático (publicada en junio del 2012) que en su artículo 33 fracción VI establece que *"se deberá promover la alineación y congruencia de los programas, presupuestos, políticas y acciones de los tres órdenes de gobierno para frenar y revertir la deforestación y degradación de los ecosistemas"*, se reconocen causas indirectas de deforestación las que han favorecido la expansión de áreas urbanas. Es importante mencionar que México es país integrante del Protocolo de Kioto, que establece, entre otras cosas, una serie de mecanismos de mitigación y promueve el desarrollo sustentable en países en desarrollo, por lo anterior expuesto, el proyecto de realización de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata en la ubicación pretendida, no es recomendable en materia ambiental.

**Lo anterior con fundamento en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, N. L., así como en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-059-SEMARNAT-2010 (especies protegidas).**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se concluye que al no tener colindancia a través de vías públicas no garantiza el acceso vehicular al futuro desarrollo, además de que no es factible para las autoridades municipales proporcionar los servicios públicos de vigilancia, de tránsito, recolección de desechos sólidos, mantenimiento de vías públicas y alumbrado público en relación al predio que nos ocupa, por lo que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerda:

**PRIMERO:** Por las razones y fundamentos señalados en los Considerandos de esta resolución, se **NIEGA** la solicitud para la factibilidad de urbanización y fijar los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el fraccionamiento de tipo habitacional multifamiliar de urbanización inmediata denominado RESIDENCIAL DINASTÍA 5° SECTOR, relativo a la superficie total solicitada de 1,448,001.60 metros cuadrados, predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-183; predio al poniente del fraccionamiento Monteleón 2° Sector y a la Prolongación de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente; en Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Notifíquese a los interesados en el domicilio convencional señalado, comisionándose de manera indistinta, conjunta o separadamente para notificar esta resolución



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



administrativa, a los C.C. JAVIER GUADALUPE MARTÍNEZ MARTÍNEZ, FRANCISCO JAVIER CABRERA TOVAR, JUAN MARTIN RODRIGUEZ JIMENEZ, RAMÓN DIMAS ESTRADA, REFUGIO ALFREDO CAVAZOS GARZA, GEORGINA JEANNETTE CANTÚ MACÍAS, EFRAÍN VAZQUEZ ESPARZA, JESÚS JAVIER LOERA MENDOZA, FLOR LIZBETH CHAVEZ IBARRA, RAFAEL HERRERA VILLANUEVA, GERMAN REYNALDO RIVERA RODRIGUEZ, JACOBO JESÚS VILLARREAL TREVIÑO Y HÉCTOR IVAN ALEJANDRO SUSTAITA, Inspectores y/o notificadores adscritos a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.  
CONSTE -----

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SCS-GadSEDEUMTY

Lo que notifico a usted por medio del presente citatorio que entregué a una persona que dijo llamarse Aveliz Puente de la Cruz siendo las 14:35 horas del día 28 del mes de Agosto del año 2017

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE German R. Rivero

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 111433

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Aveliz Puente de la Cruz

FIRMA [Signature]

