



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY P R E S E N T E.-

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracciones I, incisos a) y c), y III, inciso e), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, nos fue turnado para su estudio y análisis, la documentación relativa a la solicitud para la aprobación de **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL, respecto del predio colindante al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:**

A N T E C E D E N T E S

I. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el Expediente Administrativo número **F-080/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, y al escrito de fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, presentado por la institución fiduciaria "**Banco Monex**", **S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero** por conducto de su apoderado legal el C. Lic. Manuel Viejo Ayala, quien acredita su personalidad mediante Instrumento 66,245-sesenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco, de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del C. Moisés Farca Charabati, Notario Titular No. 91-noventa y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la Notaría 11-once del Distrito Federal por licencia concedida a su titular, el Lic. Carlos Alejandro Durán Loera; y de la persona moral denominada **URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria B del Fideicomiso No. F/2129)**, mediante Escritura Publica Núm. 23,455-veintitrés mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 07-siete de noviembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Aída Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Titular No. 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **NEREA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **8,015.9082 metros cuadrados**, identificado bajo el número de Expediente Catastral **51-006-059**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica No. 116,285-ciento dieciséis mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

catorce pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativo al Contrato de Fideicomiso traslativo de Dominio y Administración de Inmueble con derecho de Reversión, identificado con el Numero F/2129; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2299, Volumen: 291, Libro: 92, Sección: Propiedad Unidad: Monterrey, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2015-dos mil quince. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 113,615-ciento trece mil seiscientos quince, de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 7,883.527 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6788, Volumen 113, Libro 136, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 11-once de noviembre del 2015-dos mil quince. Posteriormente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 119,179-ciento diecinueve mil ciento setenta y nueve, de fecha 15-quince de marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 8,015.9082 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1677, Volumen 115, Libro 34, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 17-diecisiete de marzo del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la calle La Villita y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

II. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente I, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura mediante Oficio 3248/SEDUE/2016, la siguiente opinión técnica:

A LA C. COORDINACIÓN DE LA Y A LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA DEL R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.L.

Presente. -

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliada, referente a la solicitud de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, presentada ante esta Autoridad el día 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, bajo el número de expediente administrativo F-080/2015, respecto del predio colindante al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Lo anterior para su análisis y resolución, de conformidad, con el artículo 10, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al respecto se le envía la siguiente información dentro de la integración del expediente:

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

V I S T O : El Expediente Administrativo número **F-080/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, y al escrito de fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, presentado por la institución fiduciaria “**Banco Monex**”, **S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero** por conducto de su apoderado legal el C. Lic. Manuel Viejo Ayala, quien acredita su personalidad mediante Instrumento 66,245-sesenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco, de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del C. Moisés Farca Charabati, Notario Titular No. 91-noventa y uno del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la Notaria 11-once del Distrito Federal por licencia concedida a su titular, el Lic. Carlos Alejandro Durán Loera; y de la persona moral denominada **URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria B del Fideicomiso No. F/2129)**, mediante Escritura Publica Núm. 23,455-veintitrés mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 07-siete de noviembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Aída Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Titular No. 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **NEREA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **8,015.9082 metros cuadrados**, identificado bajo el número de Expediente Catastral **51-006-059**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica No. 116,285-ciento dieciséis mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil catorce pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativo al Contrato de Fideicomiso traslativo de Dominio y Administración de Inmueble con derecho de Reversión, identificado con el Numero F/2129; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2299, Volumen: 291, Libro: 92, Sección: Propiedad Unidad: Monterrey, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2015-dos mil quince. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 113,615-ciento trece mil seiscientos quince, de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 7,883.527 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6788, Volumen 113, Libro 136, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 11-once de noviembre del 2015-dos mil quince. Posteriormente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 119,179-ciento diecinueve mil ciento setenta y nueve, de fecha 15-quince de marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 8,015.9082 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1677, Volumen 115, Libro 34, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 17-dieciséis de marzo del 2016-dos mil dieciséis;

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

predio colindante a la calle La Villita y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos legales y demás constancias que obran en el expediente.

CONSIDERANDO

- I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 51-006-059, con superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como SubCentro Urbano (**SCU**), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo y de estacionamientos, el uso habitacional unifamiliar se estima permitido.

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 en la Densidad para la zona será una densidad tipo **D-5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea.

- II. Que la persona moral denominada BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, acredita su constitución, existencia y subsistencia, según consta en los siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple.
 - Escritura Pública 50,993-cincuenta mil novecientos noventa y tres, de fecha 02-dos de abril del 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Notario Público Titular N° 19-diecinueve, del Distrito Federal en la Ciudad de México, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina COMERICA BANK MEXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, inscrito en el Folio Mercantil No. 221,912.
 - Escritura Pública 76,351-setenta y seis mil trescientos cincuenta y uno, de fecha 15-quinque de agosto de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Notario Público Titular N° 19-diecinueve, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio Mercantil No. 221,912, relativo a la protocolización del acta de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas, de "COMERCIA BANK MEXICO", S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, de fecha 15-quinque de agosto de 2006-dos mil seis, en la que, entre otros, se



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

tomaron los acuerdos de cambiar la denominación de la sociedad a “BANCO MONEX”, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO.

- Escritura Pública 23,455-veintitres mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 07-siete de noviembre de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular N° 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSION DE C.V., inscrito en el Folio Mercantil Electrónico No. 136060-1.
- III. Que el promovente acompaña Certificado de Libertad de Gravamen emitido por el Primer Registrador Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 07-siete de abril del año 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio identificado como Polígono Núm. 2-dos, teniendo una superficie de 8,015.9082 metros cuadrados.
- IV. Que el promovente presentó solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 30-treinta de enero del 2016-dos mil dieciséis.
- V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Lic. Manuel Viejo Anaya y el perito responsable Marco Antonio Velasco Badillo, con Cedula Profesional 1133643 en donde se determina que el predio se encuentra en una zona en donde predomina el rango de pendiente del terreno natural menor al 15%.
- VI. Que el promovente presento en fecha 21-veintiuno de octubre del 2016-dos mil dieciséis, Plano del Proyecto con el Diseño Urbano del predio en donde se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y el cuadro de distribución de áreas; así como el Plano de Rasantes, en donde se indica: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, curvas de nivel a cada metro, referenciadas con el nivel del mar, con el registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

VII. Que el promovente presentó las factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.:

- Oficio N° SADM-DG-0005-16, de fecha 04-cuatro de enero del 2016-dos mil dieciséis, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 27 unidades, con una superficie de 8,015.90 m², ubicado en calle Villita entre antiguo camino a Villa de Santiago y Privada la Lágrima, Municipio de Monterrey, indicando como superficie máxima 8,015.90 metros cuadrados y cota máxima de suministro 620.00 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

OBLIGACIONES DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA:

1. AGUA POTABLE:

- a. Existe Infraestructura.

2. DRENAJE SANITARIO:

- a. Existe infraestructura.
- b. Únicamente el área que drene por gravedad a las tuberías existentes en calle La Villita.

3. DRENAJE PLUVIAL:

- a) Deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales y/o comerciales y exponerlo ante ésta institución para su revisión.

4. REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

- Oficio N° SADM-ING-0015-16, de fecha 17-dieciséis de marzo del 2016-dos mil dieciséis, en el que informa lo siguiente: *“En atención a su solicitud de actualización de la Factibilidad de Drenaje Pluvial del Fraccionamiento Nerea Residencial con 8,015.9082 m², ubicado en la Calle La Villita, Camino a La Lagrima al Sur del Antiguo Camino a Villa de Santiago en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, predio que está siendo afectado por los escurrimientos pluviales del Arroyo Granja Postal o Caballo Blanco. Por lo anterior se aprueba la dictaminación propuesta siguiente:*

La construcción de un muro de protección con altura mínima de 1.00 m. a partir del hombro del canal con diseño de plataformas para desplante de la construcción urbana.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

De acuerdo a conclusiones de su estudio hidráulico las obras de solución futuras podrá ser mediante la rectificación y canalización del arroyo, debiendo considerar un canal trapecial de concreto con taludes de 60° base de 7.00 m. altura de 2.00 m y un ancho de corona de 9.30 m. el cual tendrá la capacidad de conducir un caudal de 178m³/s cumpliendo dicha sección con el periodo de retorno de 500 años.

Así mismo deberán obtener con la Comisión Nacional del Agua la delimitación de la Zona Federal.”

VIII. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad:

- Oficio N° **DIE-149/2016**, de fecha 31-treinta y uno de marzo de 2016-dos mil dieciséis, otorgado por Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Nerea Residencial ubicado en La Villita en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de 8,658 m², el cual se destinara para Fraccionamiento o Unidad Habitacional.

IX. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Publico de Nuevo León:

- Oficio N° **AET/3096/2015**, de fecha 10-diez de noviembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Publico de Nuevo León, en relación a la solicitud *“sobre la factibilidad de la infraestructura vial para el servicios de transporte en el desarrollo habitacional que de acuerdo a la documentación y planos presentados en esta Agencia Estatal de Transporte por Usted en calidad de solicitante y bajo su estricta responsabilidad se planea construir en el terreno identificado con los números de expediente catastral 51-006-059 en el **Municipio de Monterrey, N.L.**; bajo el nombre de **“Nerea Residencial”** en el que se tienen proyectados un total de **27 lotes para vivienda unifamiliar**, el cual será de carácter privado mediante caseta de vigilancia; de lo anterior se procedió a realizar el análisis de la documentación presentada y los estudios correspondientes, llegando a los siguientes resultados:*

El terreno en análisis se encuentra ubicado en colindancia al norte con el Frac. Residencial Sierra Escondida, al poniente con la calle La Villita, al sur con propiedad privada y teniendo como referencia al norte la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago.

En la visita a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra baldío y cuenta con barda perimetral; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, el fraccionamiento a desarrollar contará con un acceso principal por la calle La



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Villita, vialidad que conecta con la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público urbano; la distancia entre el lote habitacional más lejano hasta el punto donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público, estaría a 280 m aproximadamente la distancia de cobertura determinada por esta Agencia como aceptable es de 500 m, por lo cual se tendría cobertura total para los futuros habitantes del predio en estudio.

*Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que, dada la infraestructura existente y la cobertura de los servicios en la zona de influencia del predio a desarrollar, **si es factible el acceso a los servicios de transporte público para el desarrollo habitacional "Nerea Residencial".***

- X. Que el promovente presentó autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; mediante Oficio N° **531/SPMARN-IA/14**, de fecha 10-diez de abril del 2014-dos mil catorce, en el cual se autoriza de manera condicionada, el establecimiento de un fraccionamiento habitacional denominado "La Lagrima" que contempla 29-veintinueve lotes habitacionales, en un predio con una superficie de 8,265.80-ocho mil doscientos sesenta y cinco punto ochenta metros cuadrados, ubicado sobre la Calle La Villita, en La Colonia La Lagrima, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Posteriormente presentó ante esta Secretaría, en fecha 18 de mayo de 2016-dos mil dieciseis, escrito recibido en la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales el 17-diecisiete de mayo del mismo año, donde solicita la prórroga para la Autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental.
- XI. Que el promovente presentó el resolutivo emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales; bajo el Oficio N° **139.04.1.-1438 (13)**, de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2013-dos mil trece, mediante el cual determina como **improcedente** el trámite de solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el proyecto denominado: "Construcción de un Fraccionamiento Habitacional", **derivado de la no aplicación de los supuestos normativos** establecidos en el artículo 7 fracciones XL, XLI y XLV de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y artículo 2° fracción XL del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
- XII. Que el promovente presento Oficio N° **B00.811.08.02.-519(14)**, de fecha 11-once de noviembre del 2014-dos mil catorce; dentro del cual le fue señalado la delimitación de la Zona Federal en sus colindancias con el predio por la margen izquierda del arroyo Caballo Blanco frente al terreno de su propiedad, con una longitud de 62.254 metros que comprende los vértices 2 al 5 del polígono del predio como se indica en el plano de fecha mayo de 2014, del cual anexa copia; requisito indicado en el artículo 145 fracción XIII del Reglamento de



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en correlación con lo dispuesto por el artículo 249 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano.

XIII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Análisis Topohidráulico del Área de Influencia, de fecha noviembre 2013-dos mil trece, elaborado por BASA, Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por Ing. Roberto Bañuelos Ruedas Cédula Profesional 1828954.
- Estudio Geológico-Geotécnico de fecha Junio del 2013-dos mil trece, elaborado por GYP Geología y Servicios, S.C. signado por el Ing. Sergio Marvin Galván Mancilla, con Cédula Profesional N° 2475146.
- Análisis Topohidráulico, Anexo (análisis hidrológico Interno y lámina de agua), de fecha noviembre del 2013-dos mil trece, elaborado por BASA. Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas, con Cédula Profesional N° 1828954.
- Estudio de Impacto Vial de fecha septiembre 2015-dos mil quince, elaborado por VS, Consultoría en Ingeniería de Tránsito y Vialidad, signado por Ing. M. C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, con Cedula Profesional 2710160 y Cedula de Maestría 4392804.
- Manifestación de Impacto Ambiental de fecha diciembre del 2013-dos mil trece, elaborado y signado por M.C. José Manuel Mata Balderas, Cédula Profesional 4203984.

XIV. Que en fecha 07-siete de octubre del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que, en cuanto al trazo, los cortes y las nivelaciones aún no se han iniciado, en el predio aún se conservan los árboles y hay crecimiento de maleza. Terracerías: no se han iniciado los movimientos de tierra para las terracerías de las vialidades. En cuanto a las obras de Urbanización no se han iniciado, Uso del Suelo del Área Colindante: Al norte con vialidad, al sur con el arroyo, al oriente y al poniente habitacional unifamiliar. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no se han iniciado construcciones dentro del predio. Colindancias del Predio: al norte con la calle La Villita, al sur con un arroyo, al oriente con el Fraccionamiento Sierra Escondida, y al poniente con la colonia La Lagrima. Infraestructura: Hay servicios de agua y luz, ya que dentro del predio había viviendas. Sección de Vialidades Colindantes al Predio: Calle La Villita con una sección de 6.00m. Esgurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay dentro del predio, hacia el sur colinda con el arroyo Caballo Blanco. Vegetación: Hay truenos, encinos, alamillos y maleza. Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial, C.N.A.: no hay.

XV. Escrito libre presentado por el promovente, vinculado al expediente:

- a) En fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, manifestando: *"...Por medio del presente escrito, me es grato saludarla y a la vez hacer su conocimiento que el proyecto denominado como Nerea Residencial antes conocido como Residencial La Lagrima se encuentra identificado catastralmente con el expediente 51-006-059 con una*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

superficie de 8,265.00 metros cuadrados. Ya cuenta con Factibilidades Autorizadas y se realizó una rectificación de medidas solicitada y autorizada, adjunto documento, en el análisis con número de folio 83979/13 efectuada en el departamento de cartografía del Instituto Registral Catastral de Nuevo León (IRCNL) analizando y autorizado por el Ing. Luis Alejandro Cavazos, dando como resultante un área de 8,658.51 metros cuadrados.

Ante lo expresado líneas arriba le informo que hemos procedido a solicitar la actualización de factibilidades ante a las dependencias descritas, ya que en ellas se expresa el nombre comercial y superficie antes mencionada (Residencial La Lagrima).

- S.A.D.M.
- S.A.D.M. (Pluviales)
- Agencia Para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Publico en Nuevo León.

Sin embargo, el predio cuenta con los servicios de factibilidad anterior mente descritos por lo que adjunto copia de los acuses de recibido cumple con los requisitos de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el Municipio de que se nos informa de las actualizaciones solicitadas se área entrega de las mismas ante su Secretaría..."

XVI. Que en fecha 15-quince de marzo del 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 26-veintiséis de febrero del mismo año, bajo el oficio **Nº 878/2016/DIFR/SEDUE**, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:" ...

A. Documentos Faltantes:

- 1) Completar datos dentro de Solicitud Oficial, conforme a lo dispuesto en los artículos 247, fracción I, 248, fracción I, 249, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción I, 144, fracción I, 145, fracción I, 146, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 2) Copia simple del título que acredite la propiedad del predio (Rectificación de Medidas), con datos de inscripción; conforme a lo dispuesto en el artículo 247, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción II y 145, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 3) Certificado de Libertad de Gravamen, expedido con no más de 90 días de anterioridad, conforme a lo dispuesto en el artículo 248, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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

- 4) Comprobante del impuesto predial actualizado, conforme lo dispuesto en el artículo 249, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción V y 144, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 5) Plano de localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, conforme a lo dispuesto en los artículos 247, fracción IV y 248, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción VI y 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 6) Deberá actualizar conforme a la nueva superficie la factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.PD; conforme lo dispuesto en el artículo 248, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 7) Deberá actualizar el acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 248, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 8) Deberá presentar plano de pendientes actualizado conforme a la rectificación de medidas, firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo, señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (06-seis originales), conforme a lo dispuesto en los artículos 144, fracción VII y 145, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 9) Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, conforme a lo dispuesto en el artículo 249, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 10) Deberá actualizar el plano de arbolado existente en la nueva área del proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales),



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

conforme a lo dispuesto en el artículo 145, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- 11) Deberá actualizar el oficio emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de medio Ambiente y Recursos Naturales, del resolutivo Estudio Técnico Justificativo, toda vez que el oficio que obra en autos que integran el expediente administrativo que nos ocupa, refiere a un predio de menor superficie a la solicitada, conforme a lo dispuesto en el artículo 146, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 12) Deberá actualizar el oficio referente a la afectación por cauces de ríos o arroyos acompañado por la demarcación Federal expedida por la Comisión Nacional del Agua, toda vez que el oficio que obra en autos que integran el expediente administrativo que nos ocupa, refiere a un predio de menor superficie a la solicitada, igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos Federal, Estatal o Municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes, conforme a lo dispuesto en el artículo 145, fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B. Plano del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes presentado por el propio promovente:

Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión, (ya revisado y corregido el plano anexar 3-tres copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado).

XVII. Escritos libres presentados por el promovente en respuesta al oficio **Nº 878/2016/DIFR/SEDUE**, de fecha 26-veintiséis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, vinculados al expediente:

a. En fecha 11-once de abril del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:

“...Se anexa la siguiente información:

A. Documentación faltante.

- 1) *Entrega de Solicitud Oficial.*
- 2) *Copia simple del título que acredita la propiedad del predio en el cual ya cuenta con la rectificación de medidas inscrita ante el registro público de la propiedad Registrado Bajo el Numero: 16677, Vol. 115, Libro: 34, Sección AUXILIARS, Unidad: Monterrey, fecha y Hora de Presentación: 17/03/2016, contando con una superficie de 8,015.90 metros cuadrados.*
- 3) *Se entrega Original de Certificado de Libertad y Gravamen del predio contando con vigencia de 90 días.*
- 4) *Comprobante de Impuesto Predial Actualizado.*
- 5) *Se entrega plano de localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del plan de Desarrollo Urbano vigente cuando procede, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar.

- 6) Se entrega copia simple de factibilidad actualizada de servicios de agua potable, drenaje sanitario y Drenaje Pluvial conforme a la nueva superficie registrada 8,015.90 metros cuadrados, otorgada por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- 7) Se entrega copia simple de factibilidad actualizada de CFE, conforme a la nueva superficie registrada por 8,015.90 metros cuadrados de Servicios de energía eléctrica, emitida por la Comisión Federal y Electricidad.
- 8) Se entrega plano de pendientes actualizado conforme a la rectificación de medidas, firmada por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez.
- 9) Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normativa aplicable, indicando las medidas de mitigación acompañado de la resolución emitida por la secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.
- 10) Se entrega plano de arbolado existente en la nueva área de proyecto.
- 11) Deberá actualizar el oficio emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, del resolutivo Estudio Técnico Justificativo.
- 12) Deberá actualizar el oficio referente a la afectación por cauces de ríos o arroyos acompañado por la demarcación Federal expedida por la Comisión Nacional del Agua.

B. Planos del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes Presentado por el Propio Promovente.

1. Se entregan 3 juegos de planos corregidos con las observaciones ya hechas anterior mente en la cual se hace las observaciones principales en cuanto a la rectificación de medidas, se anexa solicitud con ingreso con fecha del 1 de Octubre del 2015 donde ya se avian entregado juego de planos con las ultimas correcciones.”

b. En fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:

“...se le informa lo siguiente:

- En la documentación solicitada mediante el **oficio No. 878/2016/DIFR** en inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 9)** Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normativa aplicable, indicando las medidas de mitigación acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.
 - Este documento seguía con vigencia hasta el día 2 de mayo del 2016, estamos en proceso de su actualización para poder continuar con el tramite, anexo oficio de ingreso ante dicha Secretaría para la prorroga de vigencia.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- *En el inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 11)** Deberá actualizar el oficio emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, del resolutivo Estudio Técnico Justificativo.
 - *Este estudio No se actualiza dado que no tiene fecha de vencimiento y como se menciona el resolutivo del Estudio Técnico Justificativo (ETJ), puede observarse que a mi representante le manifestaron por parte de la SEMARNAT que era IMPROCEDENTE el trámite de solicitud de cambio de uso de suelo ya que el predio no presenta cubierta vegetal que necesite ser removida, por lo que no se requiere el Cambio de Uso de Suelo. Anexo un oficio a la Secretaría que usted preside en donde se menciona que no se requiere la actualización por lo mencionado anteriormente.**
 - *En el inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 12)** Deberá actualizar el oficio referente a la afectación por cauces de ríos o arroyos acompañado por la demarcación Federal expedida por la Comisión Nacional del Agua.
 - *Bajo protesta de decir verdad ya se tuvo un acercamiento la Comisión Nacional del Agua (CNA) y la autoridad emitió dicho resolutivo el cual ya fue autorizada y entregada por ellos en su tiempo. Le hago mención que el polígono se encuentra rectificado y registrado ante el instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, respetando la delimitación federal indicada por CNA...”**
- c. En fecha 21-veintiuno de junio del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:
“Se anexa lo siguiente:
Entrega de documentación solicitada por parte del área jurídica:
1.- Acta Constitutiva de Urban desarrollos Plan SAPI de C.V.
2.- acta Constitutiva del Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución Bancaria Múltiple y Monex Grupo Financiero. - Escritura Pública No. 50,993 del 02 de Abril de 1997.
3.- Permiso de Desmote y Desyerbe de Nerea Residencial.
- Queda pendiente:**
1.- Folio Mercantil N° 221,912 –Hoja de Registro Público.
2.- Autorización Vigente del Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental.
- Se entregó 1 Juego de plano ya con las Correcciones hechas en la junta del jueves 16 de julio del 2016 y los planos con las correcciones anteriores:**
1.- Plano de Pendientes.
2.- Plano de Red Maestra.
3.- Plano Topográfico.
4.- Plano de Proyecto Urbanístico.”
- d. En fecha 10-diez de agosto del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

“...le presente la siguiente información, a fin de dar seguimiento a la aclaración de la rectificación de medidas del expediente registrado con el número F-080/2015...le presento la siguiente información:

- Inicio de proceso, registro de medidas: se ingresó ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL) una aclaración de medidas con fecha de autorización de 11 de noviembre del 2015 con una superficie de 7,883.527 m².
- Segunda aclaración de medidas ingresada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León ingresada con fecha de autorización del 17 de marzo del 2016 con una superficie de 8,015.9082 m². Se realizó un levantamiento topográfico respetando la delimitación de las 4 mojoneras instaladas físicamente en el predio con supervisión de la Comisión Nacional del Agua (CNA); y respondiendo a la solicitud del IRCNL se solicitó la presencia de un Notario Público para la realización de una Carta Rubrica para dar fe y legalidad de que se está respetando los límites del predio acorde a las 4 mojoneras ya existentes y verificar no se estuviese haciendo invasión a ningún predio y vialidad.

Le hago mención que el polígono se encuentra rectificado y registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, respetando la delimitación federal indicada por CNA.

e. En fecha 10-diez de octubre del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:

“...le proporciono la siguiente información...”

- En la documentación solicitada mediante el **oficio No. 878/2016/DIFR** en el inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 9)** Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normativa aplicable, indicando las medidas de mitigación acompañado de la resolución emitida por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno de Estado de Nuevo León.
- El día 27 de julio del 2015 se hizo el ingreso de manera formal para los tramites de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto de Rasantes ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología en el cual mi estudio de materia de impacto ambiental estaba vigente hasta el día 2 de mayo del 2016, este fraccionamiento ya tiene más de 1 año y 2 meses de estarse tramitando por lo tanto perdió su vigencia ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, ingresada desde el día 17 de mayo del 2016 y sigue en revisión en el área técnica.

XVIII. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Plano de Rasantes, con oficio N° **2204/16-DIEC-SEDUE**, de fecha 11-once de septiembre del 2015-dos mil quince, se tiene a la



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-1438(13), con fecha del 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en donde se le notifica al promovente como improcedente el trámite de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el proyecto denominado “Construcción de un Fraccionamiento Habitacional”, derivado de la no aplicación de los supuestos normativos establecidos en el Resultando incisos d) y e) del citado resolutivo; emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, así como escrito presentado por el promovente ante esta Dirección de Ecología, referente a que “las características del predio no se ubica en los supuestos normativos antes indicados y por lo tanto no requiere el Cambio de Uso de Suelo”, manifestación expresa la cual queda bajo su estricta responsabilidad, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

Considerando que el área total a desarrollar de los predios en cuestión es de 8,015.908 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio parcialmente impactado con camino de acceso, observándose una vegetación de escaso matorral medio, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de 130-ciento treinta árboles de especie como palo blanco, anacua, anacahuita, álamo, canelo, fresno, nogal, trueno y moro de dimensiones mayores a los 25 centímetros de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

Se otorgan lineamientos de Desmonte para el proyecto **con una superficie de 8,015.908 metros cuadrados**; se cuenta con antecedente de aprobación con número de oficio DICE-6609/2015 en fecha 05-cinco de febrero del 2016-dos mil dieciséis, para este proyecto con una superficie de 8,658.51 metros cuadrados, así también copia de remisión número 256, expedida por SANDEL, por la cantidad de **308-trescientos ocho** árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa de 80-ochenta árboles, en la superficie antes mencionada.

- XIX.** Que atento a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: “*Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto*”; esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la clasificación de la zona en la que se encuentran el predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-059** con superficie de **8,015.9082 metros cuadrados**, predio colindante a la calle La Villita y al sur del



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

fraccionamiento Sierra Escondida, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación.

- XX. Que mediante oficio **Nº 138/SDU/15** de fecha de 11-once de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa: “.....hago de su conocimiento que el día 02-dos de septiembre del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Cuarta Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 04/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)

Información General del Proyecto:

Expediente administrativo: 05/SDU-CTGH/15

Nombre del Proyecto: Fraccionamiento Habitacional “Nerea Residencial”

Etapas: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el suelo, Fijación de Lineamientos Generales, Diseño Urbanístico y Proyecto de Rasantes.

Ubicación: Predios con número de expediente catastral 51-006-059, ubicado colindante a la calle La Hacienda y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida y al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Problemática: El predio donde se pretende desarrollar el proyecto presenta zonas con encharcamiento con peligro muy alto de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa. (el subrayado es nuestro)

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 05/SDU-CTGH/15 relativo al proyecto de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Fijación de Lineamientos Generales, Diseño Urbanístico y Proyecto de Rasantes; el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acuerda las siguientes medidas de mitigación:

1. Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, hasta el drenaje e infiltración.
2. Que se atendieron las recomendaciones y medidas de mitigación señaladas en el estudio Geológico - Geotécnico y en el análisis Topohidráulico emitidos por los profesionistas responsables Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla con cedula profesional 2475146 y el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con cedula profesional 1828954, respectivamente.
3. Que se solicite ante CONAGUA el permiso de construcción en zona Federal, que se respete el límite establecido por esta dependencia dejando el cauce libre y que se realice el muro de contención sólido y armado como lo señala en los estudios...”



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

XXI. Que atento a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *“Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.”*; esta Secretaría solicitó a la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León y del Municipio de Monterrey, su opinión técnica, y en su caso, ordenara la elaboración o repetición de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

XXII. Que mediante oficio **Nº DPCE-CAE-J/T-273/2016** de fecha 06-seis de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, informa lo siguiente:

“.....Que en fecha 09 de Octubre del año 2015, mediante Oficio No. DPCE-CAE-J/T-149/2015, se turnó el Oficio No. 1889/2015/DIFR/SEDUE, a la Dirección de Protección Civil del municipio de Monterrey, mismo que fue recibido en fecha 13 de Octubre del 2015, por ser esa la autoridad competente para emitir la opinión correspondiente para desarrollar el fraccionamiento denominado NEREA RESIDENCIAL...”

XXIII. Que mediante oficio **Nº DPC/1949/15-M** de fecha 07-siete de septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría del R Ayuntamiento del municipio de Monterrey, Dirección Municipal de Protección Civil, informa lo siguiente: *“.....*

INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES OBSERVACIONES

- 1) El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle La Villita, el cual dicho predio cuenta con una superficie 8,608.803 m² con número de expediente catastral 51-006-059.*
- 2) Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte un fraccionamiento privado con aproximadamente 30 viviendas, en la parte sur se encuentra un casa habitación, en el Oriente se encuentra un arroyo de nombre Caballo Blanco y al Poniente se encuentra la calle La Villita.*
- 3) Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 30 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos tipo de forma regular e irregular con superficies de aproximadamente 136.00 m² cada uno, dejando sobre el polígono general un área de afectación de la CNA en la parte posterior de aproximadamente 382.273 m².*

ANALISIS DE RIESGO

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica dado que se colinda en su parte posterior con una sección del Arroyo Caballo Blanco por lo que se llevó a cabo una delimitación de área Federal para ampliar el cauce de este arroyo.

CONCLUSIONES

Se deberán llevar a cabo las recomendaciones hechas en los estudios correspondientes de análisis Topo hidráulico y Geológico entregados ante esta dependencia para la evaluación del proyecto Urbanístico en cuestión.

*Esta dependencia **Emite un Dictamen a Favor** de que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroyo y/o protección del área limítrofe con el arroyo en cuestión..."*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, fracción V, 3, 5, fracciones I, XXXII, L, LV, LX, 6, fracción IV, 10, fracción XIII y XXV y último párrafo, 11, 121, fracción I, 123, fracción I, inciso a) , 142, fracciones I al IV, 158, fracciones I a la XII, 159, fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 187, primer y segundo párrafo, fracciones I a la VII, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción II, 197, fracción I, 198, 199, fracciones I al XIV, incluyendo último párrafo, 201, fracción I, 202, fracciones I al V, 204, fracciones I al XI, 205, fracciones I al X, 206, fracciones I al VI, 241, primer párrafo, 242, fracciones III al V, 243, fracción I al IV, 245, 246, 247, fracciones I al VI, 248, fracciones I al VIII, 249, fracciones I al VIII, 251, 269, fracción I, 271, fracciones I, incisos a) y b), II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), III, incisos a), b), y c) y IV, 272, fracción I y II, 276, fracción I, primer y segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracciones I y II, 4, fracción XLV, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I a VIII, 144, fracciones I a XII, 145, fracciones I al XIII, 146, fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 (86) y 74 (89), de la Ley de Gobierno Municipal Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16, fracción X, 93, 94, fracciones I y V, 95 y 98, fracciones II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., envía las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Por lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, estima que se encuentran integradas las constancias y requisitos de los artículos aludidos sobre la etapa de **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

cual se denominará **NEREA RESIDENCIAL**, relativo a la superficie total solicitada de **8,015.9082 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-059**, predio colindante a la Calle La Villita y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León (cumpliendo el solicitante con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y densidad establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020), presentando el siguiente cuadro de áreas:

Área Total:	8,015.9082	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	8,015.9082	metros cuadrados
Área Vial:	2,456.205	metros cuadrados
Área Urbanizable:	5,559.703	metros cuadrados
Área Municipal Total:	794.118	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial, Agua y Drenaje:	98.802	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	4,666.783	metros cuadrados
Total de lotes habitacionales:	27	

SEGUNDO: 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° **SSPVM/12753/2015**, de fecha 06-seis de agosto de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:
“La ubicación del predio identificado con el número de expediente catastral 51-006-059, colindante al sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.”
- Oficio N° **SSP/144/2015**, de fecha 06-seis de agosto de 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:
*“...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 limpia y recolección de basura, mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público.
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...”*
- Oficio N° **SSP/FC/S3/5283/2015**, de fecha 3-tres de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Jefatura de Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *“por este conducto, me permito enviarle un cordial saludo y así mismo informarle sobre el servicio designado al personal de nuestra Institución Policial, en virtud de la construcción de los fraccionamientos de tipo habitacional los cuales se denominan: Villas del Alto, Burgo Ingles, Residencial Nerea, Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Cumbres Platimun Puerta de Hierro Sector Linces, Gran Reserva Sector Alpes, Cumbres Santa Clara 5° Sector Cumbres la Joya y Franca Cumbres del cual inicio el 11 de agosto del año en curso dando cumplimiento a lo solicitado por el propio promovente...”* (el subrayado es nuestro).

TERCERO: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 246, 248, primer párrafo, 250, primer párrafo, 251 y 271, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar, así como la revisión del proyecto urbanístico y del plano de rasantes del predio con expediente catastral 51-006-059, predio colindante a la calle La Hacienda y al sur del fraccionamiento Sierra Escondida y al Antiguo Camino a Villa de Santiago (Camino Real), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, se establecen los siguientes **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** :

a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a su plano 16, de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3, fracción II, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I al VIII y 144, fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente, la superficie máxima del terreno del inmueble con expediente catastral 51-006-059, será de 8,015.908 metros cuadrados.

b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vía públicas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159, fracciones I al XIII, 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/311/2016**, de fecha 20-veinte de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

ETAPA: FACTIBILIDAD DE URBANIZACION Y LINEAMIENTOS GENERALES

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- a) Para la calle La Villita, deberá respetar un ancho de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje de la calle y hacia ambos lados.
 - b) Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se ha señalado anteriormente; por lo que se deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
 3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158,159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
 4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
 6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 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-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
 7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
 8. Deberá de 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.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

9. Deberá coordinarse con la Secretaría con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

10. Deberá de 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 las cuales se encuentra la semaforización de la intersección de la Av. Hacienda y el Antiguo Camino a Villa de Santiago.
11. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
12. El acceso al Fraccionamiento, deberá estar libre a la circulación, evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

ETAPA: PLANO DE RASANTES

13. El Proyecto presentado cuenta con pendientes menores del 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente:
“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-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento”.

c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:

Deberá de respetar los derechos federales, estatales y municipales de infraestructura que pasen por el predio (C.F.E., PEMEX, AGUA Y DRENAJE, Límites Federales de Ríos, Redes Viales Etc.)

d) SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 204, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el Plano del Proyecto Urbanístico las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *“No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; 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 y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos 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 793.353 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 4,666.783 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (27 viviendas, siendo un área municipal requerida de 594 metros cuadrados); **y cede una superficie total de 794.118 metros cuadrados.** Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 206, fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral 51-006-059, con superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como SubCentro Urbano (**SCU**); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se estima permitido, por lo que cumple con el uso señalado dentro del Plan.

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, señala para esta zona una Densidad **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea, siendo la superficie a desarrollar de 0.80159082 hectáreas lo que permite un máximo de 33.66 viviendas, el proyecto presenta 27 viviendas, lo que representa 33.68 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el referido plan.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS, de conformidad con lo indicado el oficio No. 2202/16-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiseis de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrito a esa Secretaría:

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de árboles nativos, **tres unidades por lote vendible**, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

i) DRENAJE PLUVIAL:

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DPTDU/H 112/2016**, de fecha 27-veintisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis, otorga el Visto Bueno e indica que con base en los planos presentados, así como en el Estudio Hidrológico (Análisis Topohidráulico, elaborado por BASA, Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas, Ced. Prof. 1828954), se tiene lo siguiente:

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico bajo el título de “Análisis Topo hidráulico del Área De Influencia de un terreno ubicado en la Lagrima, Monterrey, N.L.”, así como en el Anexo (Análisis Hidrológico Interno y Lagrima de Agua), elaborados por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V. a través del Ing. Roberto Bañuelos Ruedas (Cedula No. 1828954) con fecha Noviembre del 2013, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Observando lo anterior se tiene lo siguiente:

1. Como punto de descarga se considerará el limite poniente del fraccionamiento, siendo la calle La Villita la receptora de las aportaciones totales generadas dentro del futuro desarrollo, considerando una altura mínima de cordón de 0.15 mts, además, la aportación del fraccionamiento se conducirá por la Calle La Villita hacia el Noreste y desalojará su caudal en la intersección de la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago que esta a su vez cuenta con infraestructura pluvial en la mencionada intersección a no más de 130.00 mts.
- b) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA No. **B00.811.08.02.-519(14) (Noviembre 2014)**:
- “Deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de estas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es publica, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad”.*
- c) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.- Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0015-16 (marzo 2016):

- La construcción de un muro de protección con un metro de alto a partir del hombro del canal con diseño de plataformas para desplante de la construcción urbana.
- Además, las obras de solución futuras podrán ser mediante la rectificación y canalización del arroyo, debiendo considerar un canal trapecial de concreto con



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

taludes de 60°, base de 7.00 mts Altura de 2.00 mts. y un ancho de corona de 9.30 mts., el cual tendrá la capacidad de conducir un caudal de 178m³/s, cumpliendo dicha sección con el periodo de retorno de 500 años.

- d) Es facultad del Ayuntamiento solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al consejo Técnico Hidrometeorológico, así como solicitar la opinión por parte de la Dirección de Protección Civil que corresponda, considerando que el predio a Urbanizar se encuentra en una zona de riesgo (Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León), esto conforme al artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. De acuerdo al oficio No. 138/SDU/15 emitido por la secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, se observa lo siguiente: Por este conducto me permito saludarla y en respuesta a su atento oficio número 1783/2015/DIFR/SEDUE, hago de su conocimiento que el día 02-dos de septiembre del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Cuarta Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 04/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 05/SDU-CTGH/15 relativo al proyecto de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Fijación de Lineamientos Generales, Diseño Urbanístico y Proyecto de Rasantes; el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acuerda las siguientes medidas de mitigación:
- Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, hasta el drenaje e infiltración.
 - Que se atendieron las recomendaciones y medidas de mitigación señaladas en el estudio Geológico - Geotécnico y en el análisis Topohidráulico emitidos por los profesionistas responsables Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla con cedula profesional 2475146 y el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con cedula profesional 1828954, respectivamente.
 - Que se solicite ante CONAGUA el permiso de construcción en zona Federal, que se respete el límite establecido por esta dependencia dejando el cauce libre y que se realice el muro de contención sólido y armado como lo señala en los estudios.
- e) Se deberán dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- f) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
1. Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.



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

3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- g) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 - h) De acuerdo al artículo 151 de la Ley de Aguas Nacionales se prohíbe depositar, en los cuerpos receptores y zonas federales, basura, materiales, lodos provenientes del tratamiento de descarga de aguas residuales y demás desechos o residuos que por efecto de disolución o arrastre, contaminen las aguas de los cuerpos receptores, así como aquellos desechos o residuos considerados peligrosos en las normas oficiales mexicanas receptoras.
 - i) Se deberá definir la disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. Aguas abajo del futuro desarrollo.
 - j) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva al proyecto.
 - k) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 - l) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- m) No se debe irrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos. En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- n) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- o) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- p) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio: toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/G109/2016**, de fecha 17-diecisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Con base en los planos y el estudio (Geológico – Geotécnico, realizado por GyP Geología y Servicios, S.C. signado por Sergio Marvin Galván Mancilla, Cédula Profesional 2475146) presentado por el propio promovente se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- a. Siguen vigentes las observaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente con No. De Oficio: DT/G265/2015.
- b. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizarán los Estudios para verificar las profundidades de la excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- c. Geológicamente el predio se ubica en el frente oriente de la estructura geológica conocida como Curvatura de Monterrey, formada por la flexión del rumbo general de la Sierra Madre Oriental con dirección NW-SE, hacia una dirección casi E-W. El sitio se encuentra entre la zona de lomeríos PERO EL PREDIO ES PLANO CON PENDIENTE PRONUNCIADA HACIA EL OESTE DONDE COLINDA CON EL ARROYO CABALLO BLANCO.
 - d. La única unidad geotécnica que aflora en el predio es suelo que corresponde a materiales no consolidados. La distribución de esta unidad es consistente en todo el terreno.
 - e. La unidad encontrada en el predio tiene una composición arcillosa con contenido de fragmentos líticos, en algunos sectores se encontró combinado con una capa de conglomerado cementado, pero en la mayor parte del área corresponde a un suelo profundo y homogéneo constituido por arcillas variable de 3.00 y 5.00 m., teniendo como base lutitas de la formación Méndez.
 - f. Actualmente existen edificaciones en el área, las cuales tendrán que ser demolidas y retiradas del lugar para llevar a cabo la nueva urbanización.
 - g. No se presenta un macizo rocoso del área de estudio pero los materiales que afloran no presentan condiciones de riesgo bajo sus parámetros actuales.
 - h. En el área de estudio no existe riesgo Geológico, para el proyecto ni para su entorno.
 - i. No se encontraron indicios de socavaciones, cavidades o disoluciones causadas por el flujo de agua subterránea, ya sea perenne o intermitente.
 - j. Para la etapa del **proyecto Ejecutivo**, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información.
 - o Croquis de localización del Fraccionamiento
 - o Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio
 - o Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - o Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - o En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivo, se presentaran las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad de las personas.
 - o Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en la pruebas de índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - o Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio
 - o Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - o Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante
 - o Recomendaciones y observaciones acerca del predio.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- o Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- k. El número de sondeos y su ubicación será determinada por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atener exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
- l. Con base en el artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determina que “los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad. Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal”
- m. En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitación y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa siguiente.
- n. Debido a la inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con el arroyo CABALLO BLANCO, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la debida protección de los Taludes localizados en los márgenes del arroyo mencionados ante un escenario de fuertes precipitaciones.

k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio **Nº 2202/16-DIEC-SEDUE**, de fecha 26-veintiseis de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto, deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

l. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. **Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en***



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; 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 y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.

2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145, fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medias de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58, fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable.

De acuerdo al oficio N° 2203-16/DIEC/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de julio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que 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. Se hace del conocimiento del interesado que deberá atender lo señalado por la la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León, emitido en el resolutivo con número de oficio 139.04.1.-1438 (13), con fecha del 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

2. Haber cumplido con la entrega y aprobación 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 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30 % y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; 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 y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados 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, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever la 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.

De acuerdo al oficio N° 2204/16-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiseis de julio del 2016-dos mil seis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-1438(13), con fecha del 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en donde se le notifica al promovente como improcedente el trámite de solicitud de



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el proyecto denominado “Construcción de un Fraccionamiento Habitacional”, derivado de la no aplicación de los supuestos normativos establecidos en el Resultando incisos d) y e) del citado resolutivo; emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, así como escrito presentado por el promovente ante esta Dirección de Ecología, referente a que “las características del predio no se ubica en los supuestos normativos antes indicados y por lo tanto no requiere el Cambio de Uso de Suelo”, manifestación expresa la cual queda bajo su estricta responsabilidad, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

Considerando que el área total a desarrollar de los predios en cuestión es de 8,015.908 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio parcialmente impactado con camino de acceso, observándose una vegetación de escaso matorral medio, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de 130-ciento treinta árboles de especie como palo blanco, anacua, anacahuita, álamo, canelo, fresno, nogal, trueno y moro de dimensiones mayores a los 25 centímetros de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

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 Desmonte y/o Tala o 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 Desmonte solamente para el proyecto con una superficie de 8,015.908 metros cuadrados, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitarse daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá conservar 120-ciento veinte árboles de especies como palo blanco, anacua, anacahuita, álamo, canelo, fresno, nogal, trueno y moro mayores de 25-veinticinco centímetros de diámetro en su tallo, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
2. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-6609/2015 en fecha 05-cinco de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, para este proyecto con una superficie de **8,658.51 metros cuadrados**, así también copia de remisión número 256, expedida por SANDEL, por la cantidad de 308-trescientos ocho árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa de 80-ochenta árboles, en la superficie antes mencionada.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

3. La superficie de este proyecto es de **2,456.205 metros cuadrados** y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de 20-veinte árboles, la cantidad de **131-ciento treinta y un** árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **5,559.703 metros cuadrados**, para futuras Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
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.**



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos 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 Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- b) 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 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en el artículo 252, fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO: El Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes presentados por el propio promovente, cumplen con los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto con el diseño urbano del predio, en cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones, el número de lotes y superficie de cada lote, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación de uso de suelo, derechos de paso, la distribución de áreas o cuadro de áreas las áreas del proyecto, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc.; así como al Plano del Proyecto de Rasantes, en donde se indica: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, curvas de nivel a cada metro, escurrimientos, con registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles.

CONCLUSIONES

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre la solicitud presentada ante esta Secretaría para su autorización y considerando los informes técnicos y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos señalados en los artículos 247, fracciones I a V, 248, fracciones I a VIII, 249, fracciones I a VIII, 251, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y los artículos 143, fracciones I al VIII, 144, fracciones I al XII, 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 y demás disposiciones relativas, se expide el presente documento de integración de



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

expediente conforme a lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 y conforme a la revisión técnica efectuada a los predios de referencia, resulta procedente y se propone se informe y autorice a la persona moral denominada BANCO MONEX, S. A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO (FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO F/2129) y a la persona moral denominada URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria B del Fideicomiso No. F/2129; que es Factible Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del predio con superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-006-059, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **NEREA RESIDENCIAL**; debiendo cumplir con lo señalado en el presente dictamen.

El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente dictamen, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo Urbano.

Se aperciba a la persona moral denominada BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de Institución Fiduciaria y la persona moral denominada URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria B del Fideicomiso No. F/2129), que la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar y los Lineamientos Generales Diseño Urbano, así como el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, quedan sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Se informe a los interesados de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no respetarse se le aplicarán las sanciones que se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se hace del conocimiento del interesado de acuerdo al artículo 272 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León *“Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a: I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema; II. En el caso del plano de rasantes:*

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierra sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos”.

La persona moral denominada BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de Institución Fiduciaria así mismo la persona moral denominada URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria B del Fideicomiso No. F/2129), deberá realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se hace del conocimiento del interesado que 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 la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias **y no se hayan iniciado las ventas**, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, la presente resolución **no prejuzga sobre los derechos de propiedad** y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, por lo que de presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, o conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenara la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 245, 260 y 361, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La resolución mediante la cual se autorice la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de desarrollo urbano y el proyecto urbanístico tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá de exceder del término de tres años, y para el plano de rasantes tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276, fracción I-primer, primer y segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La presente se fundamenta en los instrumentos de Planeación con que cuenta el Municipio. El asunto deberá resolverse de acuerdo a lo fundamentado en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo y 166, último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

III. En el mes de marzo del año en curso, los integrantes de esta Comisión sostuvieron reuniones informativas de trabajo con personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y representantes del Fraccionamiento el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL, y;

Por lo anterior y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos los 36, fracciones III y V, 37, fracción III, incisos b) y e), 38, 40, fracción VI y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Que el artículo 115, fracción V, inciso d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

TERCERO. Que según lo establece el artículo 132, fracción II, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 10, fracción XIII, y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, este Ayuntamiento cuenta con facultades para conocer y resolver el presente Dictamen.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

CUARTO. Que el artículo 243, fracciones I, II, III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que las primeras cuatro etapas a la que se sujetará el fraccionamiento y la urbanización del suelo, consisten en la obtención de la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico, y el plano de rasantes.

QUINTO. Que el artículo 247 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece la documentación que debe presentar el interesado para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, y que consiste en:

I. Solicitud correspondiente;

II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Documento que acredite la personalidad jurídica;

IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;

V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; y

VI. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

SEXTO. Que el artículo 248 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que de ser factible la urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar, como fue hecho para el presente asunto, se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico, para lo cual el interesado deberá presentar a la autoridad la siguiente documentación:

I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;

II. Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de 90 días de anterioridad;

III. Documento que acredite la personalidad jurídica;

IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de



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

infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro;

V. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;

VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;

VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio; y

VIII. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

SÉPTIMO. Que el interesado presentó en una única instancia, la solicitud de la factibilidad de fraccionar y urbanizar y los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

OCTAVO. Que el artículo 271 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener, para las etapas de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, la autorización del proyecto urbanístico, y del plano de rasantes lo siguiente:

I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:

a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.

b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.

II. En la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano:

a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;

b) Alineamientos viales y derechos de vía;

c) Derechos de vía de infraestructura;



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- d) Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;
- e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;
- f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;
- g) Criterios de arborización de áreas públicas;
- h) Características de las edificaciones a realizar; y
- i) Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.

III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

- a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
- b) El número de lotes y superficie de cada lote; y
- c) La zonificación de usos del suelo.

IV. La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado.

NOVENO. Que según dispone el artículo 142 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, además de lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los requisitos señalados por dicho Reglamento en sus artículos 143, 144, 145 y 146, mismos que a continuación se transcriben:

Artículo 143. Los requisitos para obtener la factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, serán los siguientes:

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
 - b. Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple).
- V. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple).
- VI. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente (original).

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



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

VII. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de riesgo del Estado con sus propuestas de mitigación (original y copia).

VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

Artículo 144. Los requisitos para obtener los lineamientos generales de diseño urbano, serán los siguientes:

I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano (original).

II. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.

III. Documento que acredite la personalidad jurídica:

a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).

b) Poder Legal (copia simple).

IV. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia).

V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).

VI. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar (6-seis originales y formato digital en Autocad).

VII. En caso de que se requiera, plano de pendientes firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)

VIII. Acuerdo de Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.

X. Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano.

XI. Fotografías que muestren la situación actual del predio.

XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

Artículo 145. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico (original).



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).

III. Documento que acredite la personalidad jurídica:

a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).

b) Poder Legal.

IV. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).

V. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).

VI. Plano de diseño urbano del predio a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).

VII. En caso de que se requiera, plano con el diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales).

VIII. Los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

IX. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales).

X. Estudio del impacto vial del proyecto (original y copia).

XI. Estudio Hidrológico e Hidráulico (original y copia).

XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

XIII. Para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes.

Artículo 146. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto de rasantes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización del Proyecto de Rasantes (original).

II. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).

III. Documento que acredite la personalidad jurídica: a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia). b) Poder legal.

IV. Identificación oficial del Propietario y Apoderado (copia).



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

V. Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Semarnat.

VI. Plano de proyecto de rasantes a escala, que deberá contener: curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono(s), proyecto geométrico de la vialidad, secciones de tipos de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles, pendientes, proyecto de cortes, proyecto de terraplenes, estabilización de taludes, muros de contención y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona (6-seis originales y formato digital en Autocad). VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

DÉCIMO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey presentó a la Comisión el expediente y mostró los documentos enunciados en la opinión técnica señalada en el Antecedente II de este Dictamen, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracciones I, II, III y IV, 246, 247, 248 y 271, fracciones I, II, III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 142, 143, 144, 145 y 145 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

DÉCIMO PRIMERO. Que conforme al oficio No.0138/SDU/15 de fecha 11-once de septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informa que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda con la calle La Hacienda y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida y al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto presenta zonas con encharcamiento con peligro muy alto de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, por lo que compete a este Ayuntamiento el conocimiento del presente asunto según lo dispuesto en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Y que dicha autoridad estatal informa que en la Cuarta Sesión Ordinaria del 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 04/2015, se acordaron las siguientes medidas de mitigación y protección que deberá cumplir el promovente, las cuales consisten en: cambio de Font de todo el considerando décimo primero

- 1. Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, hasta el drenaje e infiltración.*
- 2. Que se atendieron las recomendaciones y medidas de mitigación señaladas en el estudio Geológico - Geotécnico y en el análisis Topohidráulico emitidos por los profesionistas responsables Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla con cedula profesional 2475146 y el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con cedula profesional 1828954, respectivamente.*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

3. *Que se solicite ante CONAGUA el permiso de construcción en zona Federal, que se respete el límite establecido por esta dependencia dejando el cauce libre y que se realice el muro de contención sólido y armado como lo señala en los estudios...*

DÉCIMO SEGUNDO. Que conforme lo establecido en el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano, se dio vista a la Dirección de Protección Civil del Municipio del Estado de Nuevo León, dependencia que mediante oficio N° DPCE-CAE-J/T-273/2015 de fecha 06-seis de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, informa lo siguiente: *".....Que en fecha 09 de Octubre del año 2015, mediante Oficio No. DPCE-CAE-J/T-149/2015, se turnó el Oficio No. 1889/2015/DIFR/SEDUE, a la Dirección de Protección Civil del municipio de Monterrey, mismo que fue recibido en fecha 13 de Octubre del 2015, por ser esa la autoridad competente para emitir la opinión correspondiente para desarrollar el fraccionamiento denominado NEREA RESIDENCIAL..."*

Por lo que mediante oficio N° DPC/1949/15-M, de fecha 07-siete de septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría del R. Ayuntamiento del municipio de Monterrey, Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: *".....*

INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES OBSERVACIONES

- 4) *El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle La Villita, el cual dicho predio cuenta con una superficie 8,608.803 m² con número de expediente catastral 51-006-059.*
- 5) *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte un fraccionamiento privado con aproximadamente 30 viviendas, en la parte sur se encuentra un casa habitación, en el Oriente se encuentra un arroyo de nombre Caballo Blanco y al Poniente se encuentra la calle La Villita.*
- 6) *Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 30 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos tipo de forma regular e irregular con superficies de aproximadamente 136.00 m² cada uno, dejando sobre el polígono general un área de afectación de la CNA en la parte posterior de aproximadamente 382.273 m².*

ANALISIS DE RIESGO

El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica dado que se colinda en su parte posterior con una sección del Arroyo Caballo Blanco por lo que se llevó a cabo una delimitación de área Federal para ampliar el cauce de este arroyo.

CONCLUSIONES

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Se deberán llevar a cabo las recomendaciones hechas en los estudios correspondientes de análisis Topo hidráulico y Geológico entregados ante esta dependencia para la evaluación del proyecto Urbanístico en cuestión.

*Esta dependencia **Emite un Dictamen a Favor** de que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroje y/o protección del área limítrofe con el arroyo en cuestión...”*

Con lo anterior se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 166, primer párrafo y 169, segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DÉCIMO TERCERO. Que según se desprende de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, referida en el Antecedente II, la factibilidad de fraccionar y urbanizar el predio en análisis, la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes son procedentes con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 271, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 143 y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

DÉCIMO CUARTO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 246, 248, primer párrafo, 250, primer párrafo, 251 y 271, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar, así como la revisión del proyecto urbanístico y del plano de rasantes del predio con expediente catastral 51-006-059, predio colindante a la calle La Hacienda y al sur del fraccionamiento Sierra Escondida y al Antiguo Camino a Villa de Santiago (Camino Real), Distrito Urbano La Estanzuela Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, se establecen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano siguientes:

a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a su plano 16, de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3, fracción II, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I al VIII y 144, fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente, la superficie máxima del terreno del inmueble con expediente catastral 51-006-059, será de 8,015.908 metros cuadrados.

b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las



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

superficies de suelo determinada como vía públicas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159, fracciones I al XIII, 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/311/2016**, de fecha 20-veinte de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

ETAPA: FACTIBILIDAD DE URBANIZACION Y LINEAMIENTOS GENERALES

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:

- a) Para la calle La Villita, deberá respetar un ancho de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje de la calle y hacia ambos lados.
 - b) Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se ha señalado anteriormente; por lo que se deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 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-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.

En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
8. Deberá de 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.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

9. Deberá coordinarse con la Secretaría con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
10. Deberá de 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 las cuales se encuentra la semaforización de la intersección de la Av. Hacienda y el Antiguo Camino a Villa de Santiago.
11. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
12. El acceso al Fraccionamiento, deberá estar libre a la circulación, evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

ETAPA: PLANO DE RASANTES

13. El Proyecto presentado cuenta con pendientes menores del 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente:
"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-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento".

c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:

Deberá de respetar los derechos federales, estatales y municipales de infraestructura que pasen por el predio (C.F.E., PEMEX, AGUA Y DRENAJE, Limites Federales de Ríos, Redes Viales Etc.)

d) SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201, fracción I, 204, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el Plano del Proyecto Urbanístico las cuales has sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *“No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; 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 y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos 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 793.353 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 4,666.783 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (27 viviendas, siendo un área municipal requerida de 594 metros cuadrados); **y cede una superficie total de 794.118 metros cuadrados.** Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 206, fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral 51-006-059, con superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como SubCentro Urbano (**SCU**); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se estima permitido, por lo que cumple con el uso señalado dentro del Plan.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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, señala para esta zona una Densidad **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea, siendo la superficie a desarrollar de 0.80159082 hectáreas lo que permite un máximo de 33.66 viviendas, el proyecto presenta 27 viviendas, lo que representa 33.68 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el referido plan.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- V. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- VI. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- VII. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- VIII. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS, de conformidad con lo indicado el oficio No. 2202/16-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiseis de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrito a esa Secretaría:

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
 - o La plantación de árboles nativos, **tres unidades por lote vendible**, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
 - o Se **prohíbe** la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

i) DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DPTDU/H 112/2016**, de fecha 27-veintisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis, otorga el Visto Bueno e indica que con base en los planos presentados, así como en el Estudio Hidrológico (Análisis Topohidráulico, elaborado por BASA, Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas, Cédula Profesional 1828954), se tiene lo siguiente:

a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico bajo el título de “Análisis Topo hidráulico del Área De Influencia de un terreno ubicado en la Lagrima, Monterrey, N.L.”, así como en el Anexo (Análisis Hidrológico Interno y Lagrima de Agua), elaborados por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V. a través del Ing. Roberto Bañuelos Ruedas (Cedula No. 1828954) con fecha Noviembre del 2013, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Observando lo anterior se tiene lo siguiente:

1.- Como punto de descarga se considerará el limite poniente del fraccionamiento, siendo la calle La Villita la receptora de las aportaciones totales generadas dentro del futuro desarrollo, considerando una altura mínima de cordón de 0.15 mts, además, la aportación del fraccionamiento se conducirá por la Calle La Villita hacia el Noreste y desalojará su caudal en la intersección de la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago que esta a su vez cuenta con infraestructura pluvial en la mencionada intersección a no más de 130.00 mts.

b) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA **No. B00.811.08.02.-519(14) (Noviembre 2014):**

“Deberá colocar mojoneas en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de estas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

propiedad federal es publica, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad”.

c) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.- Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0015-16 (marzo 2016):

- La construcción de un muro de protección con un metro de alto a partir del hombro del canal con diseño de plataformas para desplante de la construcción urbana.
- Además, las obras de solución futuras podrán ser mediante la rectificación y canalización del arroyo, debiendo considerar un canal trapecial de concreto con taludes de 60°, base de 7.00 mts. Altura de 2.00 mts. y un ancho de corona de 9.30 mts., el cual tendrá la capacidad de conducir un caudal de 178m³/s, cumpliendo dicha sección con el periodo de retorno de 500 años.

d) Es facultad del Ayuntamiento solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al consejo Técnico Hidrometeorológico, así como solicitar la opinión por parte de la Dirección de Protección Civil que corresponda, considerando que el predio a Urbanizar se encuentra en una zona de riesgo (Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León), esto conforme al Artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. De acuerdo al oficio No. 138/SDU/15 emitido por la secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, se observa lo siguiente: Por este conducto me permito saludarla y en respuesta a su atanto oficio número 1783/2015/DIFR/SEDUE hago de su conocimiento que el día 02-dos de septiembre del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Cuarta Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometereológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 04/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen:

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 05/SDU-CTGH/15 relativo al proyecto de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Fijación de Lineamientos Generales, Diseño Urbanístico y Proyecto de Rasantes; el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acuerda las siguientes medidas de mitigación:

- Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, hasta el drenaje e infiltración.
- Que se atendieron las recomendaciones y medidas de mitigación señaladas en el estudio Geológico - Geotécnico y en el análisis Topohidráulico emitidos por los profesionistas responsables Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla con cédula profesional 2475146 y el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con cedula profesional 1828954, respectivamente.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Que se solicite ante CONAGUA el permiso de construcción en zona Federal, que se respete el límite establecido por esta dependencia dejando el cauce libre y que se realice el muro de contención sólido y armado como lo señala en los estudios.
- e) Se deberán dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- f) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 1. Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
 3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- g) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- h) De acuerdo al artículo 151 de la Ley de Aguas Nacionales se prohíbe depositar, en los cuerpos receptores y zonas federales, basura, materiales, lodos provenientes del tratamiento de descarga de aguas residuales y demás desechos o residuos que por efecto de disolución o arrastre, contaminen las aguas de los cuerpos receptores, así como aquellos desechos o residuos considerados peligrosos en las normas oficiales mexicanas receptoras.
- i) Se deberá definir la disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. Aguas abajo del futuro desarrollo.
- j) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva al proyecto.
- k) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

l) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

m) No se debe irrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos. En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.

n) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.

o) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

p) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio: toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/G109/2016**, de fecha 17-



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

diecisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Con base en los planos y el estudio (Geológico – Geotécnico, realizado por GyP Geología y Servicios, S.C. signado por Sergio Marvin Galván Mancilla, Cédula Profesional 2475146) presentado por el propio promovente se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- a. Siguen vigentes las observaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente con No. De Oficio: DT/G265/2015.
- b. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizarán los Estudios para verificar las profundidades de la excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- c. Geológicamente el predio se ubica en el frente oriente de la estructura geológica conocida como Curvatura de Monterrey, formada por la flexión del rumbo general de la Sierra Madre Oriental con dirección NW-SE, hacia una dirección casi E-W. El sitio se encuentra entre la zona de lomeríos PERO EL PREDIO ES PLANO CON PENDIENTE PRONUNCIADA HACIA EL OESTE DONDE COLINDA CON EL ARROYO CABALLO BLANCO.
- d. La única unidad geotécnica que aflora en el predio es suelo que corresponde a materiales no consolidados. La distribución de esta unidad es consistente en todo el terreno.
- e. La unidad encontrada en el predio tiene una composición arcillosa con contenido de fragmentos líticos, en algunos sectores se encontró combinado con una capa de conglomerado cementado, pero en la mayor parte del área corresponde a un suelo profundo y homogéneo constituido por arcillas variable de 3.00 y 5.00 m., teniendo como base lutitas de la formación Méndez.
- f. Actualmente existen edificaciones en el área, las cuales tendrán que ser demolidas y retiradas del lugar para llevar a cabo la nueva urbanización.
- g. No se presenta un macizo rocoso del área de estudio pero los materiales que afloran no presentan condiciones de riesgo bajo sus parámetros actuales.
- h. En el área de estudio no existe riesgo Geológico, para el proyecto ni para su entorno.
- i. No se encontraron indicios de socavaciones, cavidades o disoluciones causadas por el flujo de agua subterránea, ya sea perenne o intermitente.
- j. Para la etapa del **proyecto Ejecutivo**, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información.
 - o Croquis de localización del Fraccionamiento
 - o Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio
 - o Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivo, se presentaran las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad de las personas.
 - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en la pruebas de índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio
 - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante
 - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- k. El número de sondeos y su ubicación será determinada por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atener exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
- l. Con base en el artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determina que “los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad. Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal”
- m. En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitación y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa siguiente.
- n. Debido a la inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con el arroyo CABALLO BLANCO, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la debida protección de los Taludes localizados en los márgenes del arroyo mencionados ante un escenario de fuertes precipitaciones.

k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio **Nº 2202/16-DIEC-SEDUE**, de fecha 26-veintiseis de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto, deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; 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 y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*

2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145, fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medias de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con el dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58, fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

De acuerdo al oficio N° 2203-16/DIEC/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de julio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que 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. Se hace del conocimiento del interesado que deberá atender lo señalado por la la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León, emitido en el resolutivo con número de oficio 139.04.1.-1438 (13), con fecha del 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece.
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación 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 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30 % y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; 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 y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados 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, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever la 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

De acuerdo al oficio N° 2204/16-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiseis de julio del 2016-dos mil seis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-1438(13), con fecha del 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en donde se le notifica al promovente como improcedente el trámite de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el proyecto denominado “Construcción de un Fraccionamiento Habitacional”, derivado de la no aplicación de los supuestos normativos establecidos en el Resultando incisos d) y e) del citado resolutivo; emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, así como escrito presentado por el promovente ante esta Dirección de Ecología, referente a que “las características del predio no se ubica en los supuestos normativos antes indicados y por lo tanto no requiere el Cambio de Uso de Suelo”, manifestación expresa la cual queda bajo su estricta responsabilidad, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

Considerando que el área total a desarrollar de los predios en cuestión es de 8,015.908 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio parcialmente impactado con camino de acceso, observándose una vegetación de escaso matorral medio, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de 130-ciento treinta árboles de especie como palo blanco, anacua, anacahuita, álamo, canelo, fresno, nogal, trueno y moro de dimensiones mayores a los 25 centímetros de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

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 Desmonte y/o Tala o 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 Desmonte solamente para el proyecto con una superficie de 8,015.908 metros cuadrados, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá conservar 120-ciento veinte árboles de especies como palo blanco, anacua, anacahuita, álamo, canelo, fresno, nogal, troeno y moro mayores de 25-veinticinco centímetros de diámetro en su tallo, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
2. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-6609/2015 en fecha 05-cinco de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, para este proyecto con una superficie de 8,658.51 metros cuadrados, así también copia de remisión



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

número 256, expedida por SANDEL, por la cantidad de 308-trescientos ocho árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa de 80-ochenta árboles, en la superficie antes mencionada.

3. La superficie de este proyecto es de 2,456.205 metros cuadrados y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de 20-veinte árboles, la cantidad de 131-ciento treinta y un árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.

4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por 5,559.703 metros cuadrados, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos 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 Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) 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 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en el artículo 252, fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DÉCIMO QUINTO. Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, consideramos adecuados los razonamientos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la opinión técnica transcrita en el Antecedente II del presente Dictamen, en consecuencia, resulta conducente someter a la consideración del órgano colegiado municipal la aprobación de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Se informe a la persona moral denominada URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V., que es factible Fraccionar, Urbanizar el Suelo, la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL, relativo a la superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-006-059; predio colindante a la calle La Hacienda al sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huájuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

León, condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano señalados en el Considerando Décimo Cuarto del presente Dictamen.

SEGUNDO. Esta aprobación para Fraccionar y Urbanizar el Suelo, la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes están condicionadas a que el solicitante realice los pagos de los derechos correspondientes.

TERCERO. Notifíquese al promovente del presente Dictamen por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.

CUARTO. Difúndanse los presentes acuerdos en *la Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet *www.monterrey.gob.mx*

MONTERREY, NUEVO LEÓN A 23 DE MAYO DE 2017.

**ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES
DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA**

**SÍNDICA SEGUNDA ELISA ESTRADA TREVIÑO
COORDINADORA
RÚBRICA**

**REGIDORA MIROSLAVA SALINAS GARZA
INTEGRANTE
RÚBRICA**

**REGIDOR HORACIO JONATAN TIJERINA HERNÁNDEZ
INTEGRANTE
RÚBRICA EN ABSTENCIÓN**

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL.



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

**SÍNDICO PRIMERO ROQUE YÁÑEZ RAMOS
INTEGRANTE
RÚBRICA**

**REGIDORA MARÍA DE LA LUZ ESTRADA GARCÍA
INTEGRANTE
SIN RÚBRICA**