

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

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III, V y XI, 37, fracción III, incisos b) y h), 38, 40, fracción VI, 42 y 43 de, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, inciso 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 del **Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL, respecto del predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), 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. Que en sesión ordinaria del 25 de mayo de 2017, el Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, aprobó informar a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., que es factible fraccionar y urbanizar, el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL; relativo a la superficie total solicitada de 10,100.76 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-085; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados en el Considerando Octavo de ese dictamen.

II. Que mediante escritos de fecha 9 de agosto de 2017 y 22 de enero de 2018, el apoderado legal de la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S. A. DE C. V., Lic. León Dachner Cirano, solicitó al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez, 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 KIARA RESIDENCIAL; relativo a la superficie solicitada de 10,100.76 metros cuadrados, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

III. Que en relación a lo anterior, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología remitió mediante oficio número 6699/SEDUE/2018 al Secretario del Ayuntamiento, Lic. Genaro García de la Garza, la siguiente opinión técnica debidamente foliado, referente al Proyecto



Urbanístico y Plano de Rasantes, respecto del predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

IV. Que en sesión ordinaria de fecha 17 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento de Monterrey aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL, respecto del predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en esta ciudad.

V. Mediante oficio número 9777/SEDUE/2019, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Lic. Roque Yáñez Ramos, remitió al Secretario del Ayuntamiento, Lic. Juan Manuel Cavazos Balderas, la siguiente opinión técnica, a fin de que sea turnada a esta Comisión de Desarrollo Urbano para su análisis y aprobación:

A LA COMISION DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA DEL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.L.

Presente.-

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliado, referente a la solicitud para la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas**, solicitada ante esta Autoridad el día 08-ocho de Enero de 2019-dos mil diecinueve, bajo el número de expediente administrativo **F-001/2019**, para el predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), 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:

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-001/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, y al escrito de fecha 25-veinticinco de febrero del mismo año, presentados por el **C. Lic. León Dachner Cirano**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.**, lo cual se acredita mediante Escritura Pública N° 12,141-doce mil ciento cuarenta y uno, de fecha 13-trece de Abril del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito en el estado de Nuevo León, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, en el Folio Mercantil Electrónico No. 103012*1 de fecha 02-dos de mayo del 2007-dos mil siete; mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas** (con asignación de Números Oficiales), para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización

Inmediata, el cual se denominará **KIARA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada de **10,100.76 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-085**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica 56,950-cincuenta y seis mil novecientos cincuenta, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al contrato de compraventa de inmueble, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 10084, Volumen: 288, Libro: 404, Sección Propiedad, de fecha 03-tres de Diciembre del 2014-dos mil catorce; así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo N° 230,530-doscientos treinta mil quinientos treinta, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 10,100.76 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1119, volumen 113, Libro 23, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-dos mil quince; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), 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, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 5323/SEDUE/2017, de fecha 13-trece de Junio de 2017-dos mil diecisiete, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-116/2014**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 25-veinticinco de mayo de 2017-dos mil diecisiete, se aprobó la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata el cual se denominará **KIARA RESIDENCIAL**, relativo a la superficie de **10,100.76 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-085**.
- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 1119/SEDUE/2018, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-025/2017**, notifica que el Concejo Municipal de Monterrey en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 17-diecisiete de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, aprobó el Proyecto Urbanístico y plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata el cual se denominará **KIARA RESIDENCIAL**, relativo a la superficie de **10,100.76 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-085**, cuyo

proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

Área Total:	10,100.767	metros cuadrados
Área Vial:	3,492.412	metros cuadrados
Área Urbanizable:	6,608.355	metros cuadrados
Área Municipal en proyecto:	1,348.153	metros cuadrados
Área Vendible:	5,260.202	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	5,260.202	metros cuadrados
Total de lotes habitacionales:	33	

III. Que la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., acredita su constitución, existencia y subsistencia, según consta en las siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple:

- Escritura Pública 12,141-doce mil ciento cuarenta y uno, de fecha 13-trece de Abril del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo a la constitución de Inmobiliaria Pikud, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrito en el Folio Mercantil Electrónico No. 103012*1 de fecha 02-dos de Mayo del 2007-dos mil siete.
- Escritura Pública 12,638-doce mil seiscientos treinta ocho, de fecha 03-tres de Septiembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la modificación de la denominación de la sociedad, de Inmobiliaria Pikud, S.A. de C.V. al de GRUPO PIKUD, S.A. de C.V., inscrito en el Folio Mercantil Electrónico con No. 103012*1 de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2007-dos mil siete.
- Certificado de Gravamen, emitido por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 25-veinticinco de enero de 2019-dos mil diecinueve, respecto del predio con superficie de 10,100.76 metros cuadrados, gravamen a favor de la persona moral denominada Grupo Financiero Bancomer, S.A.

IV. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 14-catorce de Enero de 2019-dos mil diecinueve, , escrito de fecha 09-nueve de enero del año en curso, signado por los C.C. Arq. Blanca Elizabeth Padilla del Toro y Lic. Erick Kuntzy Lizaola, en representación de BBVA BANCOMER, S,A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, en el que hace referencia al Contrato de Crédito, que consta en Escritura Pública N° 164,149 de fecha 29 de Agosto de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual se encuentra

debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3284, Volumen 192, Libro 132, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho. (De la cual anexa copia), señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, el inmueble objeto de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiesta:

“...Por este medio otorgamos autorización a la empresa Grupo Pikud SA de CV para que realice ante su dependencia el trámite de Proyecto Ejecutivo y Ventas del mencionado desarrollo. Es importante recalcar que la presente autorización se otorga con la condición de que dicho trámite no contemple liberación de garantía y prevaleciendo el gravamen de la hipoteca en primer lugar a favor de Bancomer...”; documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen, de acuerdo a lo dispuesto por el artículos 252 Fracción VI y 254 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 147 fracción II y 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- V. Que el promovente presentó solicitud para la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas** (con asignación de Números Oficiales), para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de las identificaciones oficiales de los apoderados legales y gestor del trámite, así como fotografías del predio, copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 09-nueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, así como avalúo catastral.
- VI. Que el promovente presentó dentro de la autorización del proyecto urbanístico y plano de rasantes, bajo el expediente administrativo N° F-025/2017, el 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. Así como el plano para la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas; conteniendo el Diseño Urbano del predio, en cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc., georreferenciado en coordenadas UTM (se adjunta formato digital en Autocad); así como las asignación de números oficiales en cada lote habitacional unifamiliar.

VII. Que el promovente presentó escrito libre, vinculado al expediente:

- De fecha 15-quince de febrero de 2019-dos mil diecinueve, manifestando: *“Por medio de la presente solicitamos su autorización para Ajustes en las Superficies de algunas áreas de los proyectos presentados, con respecto a las áreas autorizadas en la aprobación del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes del mismo fraccionamiento otorgadas con el Expediente N° F-025/2017 de fecha 19 de Diciembre de 2018, por el Fraccionamiento denominado **KIARA RESIDENCIAL**; lo anterior debido a modificación en la orientación de los lotes sin modificar el área vendible, esto con la finalidad de garantizar un mejor aprovechamiento del sembrado de los lotes.*

Las diferencias son las siguientes:

CONCEPTO	PROYECTO URBANISTICO EXP. N° F-025/2017	PLANOS PRESENTADOS: PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACION DE VENTAS.	DIFERENCIA
AREA TOTAL	10,100.767 M2	10,100.767 M2	NULA
AREA VIAL	3,492.412 M2	3,492.412 M2	NULA
AREA URBANIZABLE	6,608.335 M2	6,608.335 M2	NULA
AREA MUNICIPAL	1,348.153 M2	1,348.153 M2	NULA
AREA VENDIBLE	5,260.202 M2	5,260.202 M2	NULA
LOTES HABITACIONALES	33 LOTES	33 LOTES	NULA

VIII. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 51-015-085, con superficie total solicitada de 10,100.76 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo predomina el uso habitacional unifamiliar.

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 de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad **D5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea.

IX. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 22-veintidos de Marzo de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la empresa Ingeniería y Calidad Bogotá, S.A. de C.V., signado por el MC. Ing. Nancy Yamile Posada Cruz, con Cédula Profesional N° 6455087, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 22-veintidos de Marzo de 2018-dos mil dieciocho.
- Diseño Geotécnico de fecha 04-cuatro de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la empresa SACBE Servicios Integrales, S.A. de C.V., del cual se hace responsable el Ing. Aldo Ernesto Mascorro Moreno, con Cédula Profesional N° 6902086.
- Diseño de Estructura de Pavimento Flexible, de fecha 04-cuatro de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la empresa GER CER Asesoría y Control Técnico de Calidad, del cual se hace responsable el Ing. José Gerardo Cervantes Medellín, con Cédula Profesional N° 6883461.

X. Que en fecha 16-dieciseis de enero de 2019-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto al trazo y nivelaciones y desplante se iniciaron los trabajos; se han iniciado los trabajos con preparación para recibir la base de terracerías en vialidades; en cuanto al drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, red de gas natural, pavimentación, guarniciones, red eléctrica, alumbrado público, habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal, nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano, red de telefonía y televisión por cable no se han iniciado las obras de urbanización; Uso del Suelo del Área Colindante: uso habitacional; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no hay construcciones; colindancias del predio: hacia el noreste fraccionamiento La Joya, al suroeste terreno baldío, al noroeste con quinta y al sureste con área habitacional; Sección de Vialidades Colindantes al Predio: Antiguo Camino a Villa de Santiago con sección aproximada de 11.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay dentro del predio; Vegetación: (en caso de que el predio se encuentre en breña): se observan algunos árboles; no se han iniciados los trabajos de banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas ni infraestructura troncal y de servicios básicos.

XI. 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 tal 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, evaluar y/o analizar el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas dentro del Dictamen Nº 111/SDU/17 de fecha 18 de Octubre de 2018, emitido por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-085 con una superficie total de 10,100.76 metros cuadrados, el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N.L.

XII. Que mediante oficio **Nº 004/SDU/2019** de fecha 11-once de enero de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: *“.....el cual solicita Dictamen de las Medidas de Mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico para el Estado de Nuevo León, para un predio con número de expediente catastral 51-015-085, para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, denominado “Kiara Residencial”;...hago de su conocimiento que revisando el expediente así como los antecedentes que obran en esta Subsecretaría con Nº de expediente 01/SDU-CTGH/2015, le informo lo siguiente:*

- 1. Se emitieron Medidas de Mitigación previamente mediante oficio Nº 111/SDU/2017, remitido por el Arq. José Luis Ortiz Durán Salinas, Subsecretario de Desarrollo Urbano.*
- 2. El proyecto presentado atiende de forma satisfactoria la medida de mitigación marcada en el punto 2 del oficio 111/SDU/2017, en el que se indica que “se deben respetar los caudales de la cañada no agregando elementos que aumenten el caudal formando diques o bien que genere problemas aguas arriba del predio”. El proyecto está respetando la ubicación del límite de la zona federal para la colocación del muro de contención de protección del talud, no invadiendo el cauce libre del arroyo en todo el frente del terreno hacia el Río la Silla.*
- 3. El proyecto presentado atiende de forma satisfactoria la medida de mitigación marcada en el punto 3 y 4 del oficio 111/SDU/2017, en el que se indica respectivamente que “que el área verde se utilice como zona de amortiguamiento hidráulico deprimido, con al menos 60 mm por área de capacidad” y que “se deberán de implementar técnicas de remediación y mitigación de avenidas mediante un proyecto de una pequeña presa rompe picos e inducir el arroyo a un parque hundido”. El proyecto está considerando una fosa de regulación pluvial e infiltración en el área verde, que obedece al caudal captado por el área verde y las casas colindantes con esta misma área de espaciamiento, para un TR=50 años,*

(0.94 m³/s) con un tiempo de concentración de 5 min, arrojando un volumen total de infiltración y regulación pluvial de 38.00 m³. La fosa de regulación tendrá 0.25 m, con un área de ocupación total de 176.53 m², y un vertedor o canal de demasías hacia las vialidades internas, con una sección de 1.40 mts de ancho por 0.10 mts de altura.

Por lo anterior, se considera que las medidas establecidas mediante oficio N° 111/SDU/2017, han sido atendidas a satisfacción, ...”(Énfasis añadido).

XIII. 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 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.

XIV. Que mediante oficio N° **SAY-PCM/0187/19**, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, con acuse de recibido por esta Secretaría 29-veintinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, informa lo siguiente: *“...en donde se nos solicita una Inspección de Análisis con el fin de continuar con la solicitud de **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas** para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **“KIARA RESIDENCIAL”**...se le informa que personal Técnico Administrativo adscrito a esta dependencia realizó una inspección al predio en cuestión por lo que se le informa lo siguiente:*

INFORME DE INSPECCIÓN ASPECTOS GENERALES

OBSERVACIONES

- 1. El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Cañón de los Nogales, el cual dicho predio cuenta con una superficie total solicitada de 10,100.767 M² y expediente catastral con número 51-015-085.*
- 2. Como colindancias actuales del predio se observa lo siguiente: al Norte se colinda con el arroyo el calabozo, al Sur se colinda con la calle Cañón de los Nogales y cruzando ésta calle lay terrenos sin construcción, al Oriente se encuentra un predio privado sin construcción y posteriormente hay un fraccionamiento de nombre Encino Real y al Poniente se encuentra un terreno privado.*

3. *Al momento de la visita al predio no se observó que se estén llevando a cabo trabajos para la construcción y/o avance para la realización de dicho fraccionamiento.*
4. *Lo que se desea llevar a cabo es la lotificación de aproximadamente 33 predios con una superficie de aproximadamente 153.00 M2 cada uno.*

ANÁLISIS DE RIESGO

Al momento de la inspección al predio antes mencionado, no se observó un posible Alto Riesgo en la zona a fraccionar.

CONCLUSIONES

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de construcción para el fraccionamiento a desarrollar en la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga) por la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V. por lo que se recomienda continuar con los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del municipio....”

- XV.** Que según inspección física de fecha 16-dieciseis de enero de 2019-dos mil diecinueve, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento KIARA RESIDENCIAL, presenta 5.33% de avance de obra, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del promovente de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente, dictaminó un costo por obra pendiente de 6,164,113.51 (SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO TRECE PESOS 51/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de \$7,396,936.21 (SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 21/100 M.N.), notificado en fecha 22-veintidos de febrero de 2019-dos mil diecinueve, a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., bajo el oficio N° 9630/SEDUE/2019, de fecha 20-veinte de febrero de 2019-dos mil diecinueve; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de febrero de 2019-dos mil diecinueve, la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., exhibe póliza de fianza N° **3252-18384-2**, expedida el día 25-veinticinco de febrero de 2019-dos mil diecinueve, por **Aseguradora ASERTA, S.A. DE C.V., Grupo Financiero ASERTA**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$7,396,936.21 (SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS**

21/100 M.N.); la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León **y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

- XVI.** La persona moral denominada **GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.;** expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurre en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.
- XVII.** Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; el promovente presentó las siguientes documentales:
- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **28021207**, de fecha 29-veintinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje para un área vendible de 5,260.20 metros cuadrados.
 - b) Energía eléctrica: copia de recibo a nombre de GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., con número de referencia N° 42829911011423073263, de fecha 14-catorce de enero de 2019-dos mil diecinueve, por concepto de pago Obra Específica, en relación al Convenio N° **ESP-050/2018**, de fecha 19-diecinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
 - c) Movilidad: Oficio N° **DIPV/0077/2019**, de fecha 18-dieciocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León; en el que señala: ***“...Esta Agencia Estatal de Transporte expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia....., toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas...”***

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado KIARA RESIDENCIAL, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **27991120**, de fecha 21-veintiuno de enero de 2019-dos mil diecinueve, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Gobierno del Estado de Nuevo León, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número Oficio N° AET-DIPV/0124/2017, de fecha 29-veintinueve de junio de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

XVIII. Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 de la misma Ley, y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo, en fecha 09-nueve de Marzo de 2016-dos mil dieciséis; el promovente presentó copia de recibo oficial folio N° **27570475**, de fecha 03-tres de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, expedido por Gobierno del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$53,196.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N.), por concepto de “Donativos Ajenos” al respecto, cabe señalar que mediante oficio N° 3442-C-8/18 de fecha 12-doce de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Dirección de Recaudación de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *“...Por medio del presente, se hace del su conocimiento que el pago realizado el día 03 de Septiembre del presente año, por la empresa, GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., se refiere a Equipamiento Educativo, según se advierte de la Manifestación de Voluntad de Pago presentada por la citada empresa ante esta Dirección de Recaudación, correspondiente a 33 unidades de vivienda del proyecto denominado, “Kiara Residencial”, ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L., a fin de continuar con el trámite de ventas del citado proyecto habitacional...”* (el subrayado es nuestro). Lo anterior de conformidad con el Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo, que fuera publicado en el Periódico Oficial del Estado Número 34 de fecha

19 de Marzo del 2014 y entró en vigor al día siguiente de su publicación; por lo que se tiene al promovente por exhibiendo y acompañando la Constancia expedida por la autoridad competente del Estado que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción IX, del Ordenamiento Legal invocado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano en Nuevo León, se emitió el Decreto expedido por el Gobernador del Estado Lic. Rodrigo Medina de la Cruz publicado en el Periódico Oficial el 19 de Marzo del año 2014, y su entrada en vigor al día siguiente de su publicación, que en su Considerando CUARTO a la letra dice: Que por tal motivo y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la emisión del presente Reglamento tiene como fin regular los convenios de aportación para el equipamiento educativo, la forma y tipo de aportaciones, así como el establecimiento de diversos fideicomisos necesarios para ejecutar de forma efectiva y transparente los recursos que serán destinados en beneficio de la educación pública en el Estado de Nuevo León.

Dicho Reglamento expedido en función del artículo 143, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, establece en los artículos 3 fracciones I, II, III y IV, 8 y demás relativos, las disposiciones vigentes en la materia, por tanto, se encuentran formalmente cubiertos los requisitos previstos en los artículos 143 y 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y en relación de lo antes citado y atento a lo dispuesto por el artículo 8 del Reglamento invocado, en función del multicitado 143 de la Ley también citada, esta autoridad concurrirá a la Convocatoria que en su momento realice el Gobierno del Estado de Nuevo León, a través de la Secretaría de Educación del Estado de Nuevo León para la coordinación a que se refiere el artículo 8 del citado Reglamento, que le confieren a dicha dependencia estatal las facultades para tales efectos.

- XIX.** La persona moral denominada **GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.**; por conducto de su apoderado legal el **C. Lic. León Dachner Cirano**; por medio del presente instrumento, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracciones LIV y LXV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I inciso a) y II incisos a) y d), 142 Fracciones I al IV, 143, 158 fracciones IV, VI y VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 169, 191 párrafos primero, segundo y tercero fracción II, 197 fracción I, 199 fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracciones I al VII, IX a XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracciones VI y VII, 243 fracciones V y VI, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II, 257, 269 fracción II, 271 fracciones V incisos a), b), c), d) y e) y VI, 272 fracciones III y IV, 276 fracción I segundo párrafo, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 86, 87, 89, 91, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII y 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones I, III y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 las etapas de Proyecto Ejecutivo y Autorización de ventas (con asignación de Números Oficiales), para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **KIARA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada de **10,100.76 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-085**, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), 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, cuyo proyecto presenta el siguiente cuadro de áreas:

Área Total:	10,100.767	metros cuadrados
Área Vial:	3,492.412	metros cuadrados
Área Urbanizable:	6,608.355	metros cuadrados
Área Municipal en proyecto:	1,348.153	metros cuadrados
Área Vendible:	5,260.202	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	5,260.202	metros cuadrados
Número de Lotes	33	
Habitacionales:		

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante los planos del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas (con asignación de Números Oficiales).

SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 199, 204, 252 y 271 fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisó el proyecto Ejecutivo presentado por el propio promovente, el cual cumple con lo siguiente:

A. ZONIFICACIÓN:

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 51-015-085, con superficie total solicitada de 10,100.76 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo predomina el uso habitacional unifamiliar. Por lo que el presente proyecto cumple con el Uso Permitido.

B. DENSIDAD:

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "*Densidades y Lineamientos Urbanísticos*", establece: "*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad **D5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea, siendo la superficie a desarrollar de 1.0100767 hectáreas, lo que permite un máximo de 42.423 viviendas, el proyecto presenta 33 viviendas, lo que representa 32.67 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el referido Plan.

C. ÁREAS PÚBLICAS:

El proyecto presentado cumple con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y 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.

En el presente caso se requiere un área municipal de 894.335 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 5,260.202 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 894.234 metros cuadrados); por ser

mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (33 viviendas, siendo un área municipal requerida de 726.00 metros cuadrados); y **cede una superficie total de 1,348.153 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.

Las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano del Proyecto Ejecutivo, 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: *“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.”*

D. CASETA DE VIGILANCIA:

Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por el propio promovente, el fraccionamiento KIARA RESIDENCIAL contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.02; y deberá cumplir con lo siguiente:

- a) la construcción de la caseta será a cargo del fraccionador y formará parte de las obras de urbanización;
- b) Será pública y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberá ser entregada al Municipio;
- c) El **acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación** evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

E. ESPECIFICACIONES GENERALES DE CADA TIPO DE SERVICIO PÚBLICO:

El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.**; por conducto de su apoderado legal el **C. Lic. León Dachner Cirano**); están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

1. En cuanto a la obras de Infraestructura de carácter Institucional y Municipal, deberá apegarse a los proyectos aprobados por las siguientes dependencias:

a) Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:

- **Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el **Nº 016/19**, de fecha 23-veintitres de enero de 2019-dos mil diecinueve.
- **Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos **Nº 016/19**, de fecha 23-veintitres de enero de 2019-dos mil diecinueve.
- **Convenio Nº 023/2019**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 23-veintitres de Enero de 2019-dos mil diecinueve, por un área vendible total de 5,260.20 metros cuadrados, de la cual la superficie vendible de 5,260.20 metros cuadrados será destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (33 lotes) para el fraccionamiento denominado Kiara Residencial; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.
En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados.

b) Comisión Federal de Electricidad:

- En fecha Enero de 2019-dos mil diecinueve, autorizó los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento KIARA; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar.
- Convenio N° **ESP-050/2018**, de fecha 19-diecinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, para 33 servicios domésticos de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

c) Gas Natural México, S.A. de C.V.:

- Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al Contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de obra para la distribución de Gas Natural, de fecha 07-siete de enero de 2019-dos mil diecinueve; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

- 2. Elementos urbanos del uso público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

3. Pavimentos: Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 22-veintidos de Marzo de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la empresa Ingeniería y Calidad Bogotá, S.A. de C.V., signado por el MC. Ing. Nancy Yamile Posada Cruz, con Cédula Profesional N° 6455087, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 22-veintidos de Marzo de 2018-dos mil dieciocho.
- Diseño Geotécnico de fecha 04-cuatro de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la empresa SACBE Servicios Integrales, S.A. de C.V., del cual se hace responsable el Ing. Aldo Ernesto Macorro Moreno, con Cédula Profesional N° 5413322, para el fraccionamiento denominado Kiara, acompañando los siguientes documentos:
 - Certificado N° L.C. 024 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a SACBE SERVICIOS INTEGRALES, S.A. DE C.V. (SACBE) como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Diseño de Estructura de Pavimento Flexible, de fecha 04-cuatro de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la empresa GER CER Asesoría y Control Técnico de Calidad, del cual se hace responsable el Ing. José Gerardo Cervantes Medellín, con Cédula Profesional N° 6883461; para el fraccionamiento denominado Kiara, acompañando los siguientes documentos:
 - Certificado N° PRC 040 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a ING. JOSÉ GERARDO CERVANTES MEDELLÍN, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
 - Vialidades:
 - Terreno Natural escarificado y compactado al 95% de su Masa Volumétrica Seca Máxima.
 - Subyacente de un espesor de 20.00 centímetros.
 - Sub-Rasante de un espesor de 20.00 centímetros.
 - Base Asfáltica con un espesor de 15.00 centímetros.
 - Carpeta asfáltica con un espesor de 4.00 centímetros.
 - Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

 - Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
 - Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez, acompañado Certificación N° PRC 038, Renovación: 02, Vigencia: 2018/10/06 al 2021/10/06, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación Técnica del Diseño de la Estructura del Pavimento Flexible, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, donde hace constar que una vez revisados los trabajos efectuados por el Profesional Responsable Ing. José Gerardo Cervantes Medellín, *“..por medio de la presente hacemos constar que los trabajos e informes efectuados en el diseño cumplen con lo estipulado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León así como las Normas y sus Normas Técnicas Estatales...”*
4. **Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$, acabado pulido integral floteado.
5. **Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII y 206 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

6. **Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante **Nº SSP/DIMU/059/2019**, de fecha 23-veintitres de enero de 2019-dos mil diecinueve; el cual señala lo siguiente: “...Se ha efectuado la revisión a el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento: *KIARA RESIDENCIAL* ubicado en la zona huajuco del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra...”; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.
7. **Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio **Nº DIV/ER171/X/2018**, con fecha del 25-veinticinco de octubre de 2018-dos mil dieciocho, así como plano autorizado en fecha 25-veinticinco del mismo mes y año; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.
8. **Aspectos Viales:** De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/V/031/2019**, con fecha del 18-dieciocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:
 1. Deberá coordinarse 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.
 2. Deberá 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 encuentran la habilitación y pavimentación de la calle Cañón de la Viga, en el tramo que se encuentra frente a su predio.

3. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos
 4. Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- **Factibilidad de Transporte:** Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el Oficio N° AET-DIPV/0124/2017, de fecha 29-veintinueve de junio de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, en donde señala lo siguiente: “.....*mediante el cual solicita la reconsideración de los lineamientos planteados en el oficio N° AET/01651/2015, donde se emite dictamen de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 10,100.767 metros cuadrados;...llegando a la siguiente conclusión:*
- Actualmente, el servicio de Transporte público más próximo se encuentra a 800.00 metros sobre calle Lomas de los Pinos.*
- De acuerdo a la ubicación y a la geometría del proyecto, así como las características de la calle Cañón de los Nogales se considera una vialidad local, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por esta clasificación de vía no será posible la introducción de unidades de transporte público en este sector, por lo que sugiere informar a los interesados sobre las condiciones que privan en dicho sector para la prestación del Servicio de Transporte Urbano.*
- Por otra parte dentro sus argumentos usted refiere construir una rotonda al final del frente del predio, motivo por la cual; solicita la reconsideración puesto que las dimensiones de las calles, además por la clasificación de la vialidad, la cual no permite la circulación de Transporte Publico, ante esta situación la Agencia ha determinado que resulta positiva su solicitud, quedando sin efecto su propuesta de construir dicha rotonda en el dictamen emitido con número AET/01651/2015.*
- Sin embargo, hacemos la consideración de las necesidades de adecuar la Calle Cañón de los Nogales en el tramo que carece de infraestructura vial desde el límite suroriente del predio en cuestión hasta la calle Privada Riveras, con la única finalidad de mejorar el entorno de la red vial en beneficio de todos los flujos de circulación de esta zona. Lo anterior considerando que la totalidad de la*

pavimentación que compromete a todos los colindantes de dicha vía, de los cuales aún no tenemos petición y por tanto se entiende que no iría a la par de su desarrollo, al menos en tiempo, por lo que dejamos a las autoridades municipales la vigilancia y el cumplimiento de esta consideración para que en el plazo que ellos estimen se complemente la pavimentación de la calle Cañón de los Nogales....” (el subrayado es nuestro).

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

- 10. Bomberos:** En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios, el cual deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto, mediante Informe de Inspección N° **IR18-374**, con fecha del 05-cinco de septiembre de 2018-dos mil dieciocho; el cual otorga el Visto Bueno y no tiene inconveniente alguno en que se continúen con los trámites municipales correspondientes, tomando como base el informe de inspección, los requisitos de prevención contra incendio por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, con la finalidad de continuar con los avances y trámites correspondientes.

- 11. Aspectos Hidrológicos:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H028/19**, de fecha 13-trece de febrero de 2019-dos mil diecinueve; en el cual otorga el presente dictamen factible y se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, así como el acuerdo y plano correspondiente al Proyecto Urbanístico y Rasantes (Expediente N° F-025/2017), se señalan los siguientes lineamientos:

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Consultoría AQUA a través del Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza con fecha de septiembre del 2017, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- No se deben interrumpir 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.
- 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.
- 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.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.
- No presenta afectación federal, esto de acuerdo a Oficio No. BOO.00.R07.07.02.-330(14) (Julio 2014) emitido por la CONAGUA, en donde se aprecia lo siguiente; 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 éstas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es pública, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad.

12. Aspectos Geológicos: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/G018/2019**, con fecha del 14-catorce de febrero de 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el antecedente con N° de Oficio 1119/SEDUE/2018, el Estudio de Mecánica de Suelos, Diseño Geotécnico y el Diseño de Pavimento para la aprobación de la para la Etapa de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas presentados por el propio promovente, se desprenden las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

- Las exploraciones realizadas por Ingeniería y Calidad Bogotá S.A de C.V y firmado por la M.C. Ing. Nancy Yamile Posada Cruz con No. de Cédula Profesional: 6455087, para los Estudios de Mecánica de Suelos, Diseño Geotécnico y Diseño de Pavimento, consistieron en la ejecución de 2 exploratorios, hasta una profundidad máxima de 8.00m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación, nivel de desplante y definir la estructura del pavimento flexible.
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, la estratigrafía del subsuelo está compuesta por suelos aluviales, compuestos por arcillas de diferentes coloraciones café, café verdoso, café claro, café amarillenta, verdosa y amarilla; los cuales se encuentran mezclados con gravas, materia orgánica y fragmentos de lutita. No se localizó el Nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- Se propone una cimentación a base de pilas coladas in situ, las cuales deberán estar desplantadas a una profundidad mínima de 5.00m. con una capacidad de carga admisible de 46.40 hasta 494.55 ton/pila.
- Según estudio geotécnico para el cálculo estructural del Pavimento Asfáltico, se realizaron 4 pozos a cielo abierto hasta una profundidad máxima de 3.00m sobre el área donde se realizarán las vialidades.

Sección propuesta

Carpeta de concreto asfáltico: 4.0cm.

Base (Caliza triturada): 15.0cm.

Sub rasante: 20.0cm.

Sub yacente: 20.0cm.

Desplante Terracería de cimentación o T.N.: Espesor indefinido.

13. Lineamientos Ambientales: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° **0587/19-DIEC-SEDUE**, de fecha 15-quince de febrero de 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorga el Vo.Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para la el Proyecto

Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación del Área Municipal, presentado por el propio promovente, a la propuesta para el Fraccionamiento “KIARA RESIDENCIAL”, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
 - a) 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.
 - b) La plantación de 27-veintisiete árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, 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. 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.
 - c) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - d) 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.
 - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
 - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m² de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m² de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

- El área municipal (02) se habilitará como caseta de vigilancia y el área municipal (01) se habilitará con pasto ó especies arbustivas, sistema de

riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de 27-veintisiete árboles nativos.

2. La plantación de 99-noventa y nueve árboles nativos, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, 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.
3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

14. EL PROGRAMA DE OBRAS, LA AUTORIZACION PARA LA EJECUCION DE LAS MISMAS:

Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por el C. Lic. Leon Dachner Cirano, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., y Arq. Alejandro Baez Ávila, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 8349397; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 24-veinticuatro meses**, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar **1-una Prórroga antes de su fecha de vencimiento**, para el cumplimiento de las



obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TERCERO: Las autorizaciones de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas (con asignación de Números Oficiales), están condicionadas a que el solicitante, en este caso la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.; por conducto de su apoderado legal el C. Lic. León Dachner Cirano; realicen el pago de los derechos por servicios prestados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

CUARTO: Las autorizaciones de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas (con asignación de Números Oficiales), presentados por los propios promoventes, cumplen con el proyecto urbanístico autorizado, los planos, los documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de urbanización o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias; así como para realizar operaciones de venta o enajenación, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar.

CONCLUSIONES

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre el proyecto presentado 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 252 fracciones I a XVI, y 254 fracciones I al X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 147 fracciones I al XVIII y 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas; se expide el presente Dictamen 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 la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y **se propone se autorice** a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.; por conducto de su apoderado legal el C. Lic. León Dachner Cirano; **el Proyecto Ejecutivo y la autorización de las Ventas (con la Asignación de Números Oficiales) del predio con superficie solicitada de 10,100.76 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-085, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL;** cuyo proyecto presenta el siguiente cuadro de áreas:

Área Total:	10,100.767	metros cuadrados
Área Vial:	3,492.412	metros cuadrados
Área Urbanizable:	6,608.355	metros cuadrados
Área Municipal en proyecto:	1,348.153	metros cuadrados
Área Vendible:	5,260.202	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	5,260.202	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	33	

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 GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.; por conducto de su apoderado legal el C. Lic. León Dachner Cirano; del predio identificado con expediente catastral 51-015-085, que la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas con la Asignación de Números Oficiales, 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 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 ejecutivo: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas. ..IV. En caso de la autorización de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento;...”*

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 tramite, 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.

La persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.; por conducto de su apoderado legal el C. Lic. León Dachner Cirano; del predio identificado con expediente catastral 51-015-085, deberán realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presentan para la aprobación del proyecto ejecutivo y autorización de ventas, 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 a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.; por conducto de su apoderado legal el C. Lic. León Dachner Cirano; que conforme a lo establecido en el Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Se tiene a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.; por conducto de su apoderado legal el C. Lic. León Dachner Cirano; cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L; así mismo, se hace conocimiento al solicitante, que para dar cumplimiento a los Artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberán gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

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 ordenará 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.

De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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 que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo, las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años y que empezaran a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar **una prórroga** hasta por dos años; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276 fracción I-primer 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.

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, 166 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.-

(RÚBRICA)
LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Por lo anterior, y

C O N S I D E R A N D O

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, V y XI, 37, fracción III, incisos b) y h), 38, 40, fracción VI, 42 y 43 de, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, inciso 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 establece que 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 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.

CUARTO. Que esta etapa y las subsecuentes hasta los actos definitivos para la autorización de este asunto se realizarán de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con el transitorio octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que establece que las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite.

QUINTO. Que el artículo 243, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece el fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetará a diversas etapas, entre ellas al proyecto ejecutivo y la autorización de ventas y garantía suficiente.

SEXTO. Que en las etapas del proyecto ejecutivo y la autorización de ventas el interesado deberá presentar la documentación que hacen referencia los artículos 252 y 254 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

SÉPTIMO. Que el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

OCTAVO. Que el interesado presentó en una única instancia, la solicitud del proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO. Que el artículo 271, fracciones V y VI, 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 la autorización del proyecto ejecutivo y la de autorización de ventas lo siguiente:

V. La autorización del proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo:

- a) Distribución de calles con sus dimensiones;
- b) La dimensión y la superficie de los lotes;
- c) Áreas municipales conforme a las determinaciones;
- d) Especificaciones generales de cada tipo de servicio público;
- e) El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas;

VI. La autorización para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar;

DÉCIMO. 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 para la autorización del proyecto ejecutivo y la autorización de ventas que se establecen en los artículos 147 y 148 de dicho Reglamento.

DÉCIMO PRIMERO. 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 V de este dictamen, cumpliendo con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracciones V y VI, 252, 254 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 147 y 148 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

DÉCIMO SEGUNDO. Que para el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas el solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el dictamen técnico elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, resulta conducente someter a consideración de este órgano colegiado la aprobación de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Se aprueba el Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL, respecto del predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; en términos de lo establecido en el considerando décimo segundo del presente dictamen.

SEGUNDO. Lo aprobado anteriormente está condicionado a que el solicitante realice el pago 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



**EN MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 27 DE MARZO DE 2019.
ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES
DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA**

**SÍNDICO SEGUNDO MARIO ALBERTO CRUZ CAMPOS
COORDINADOR
RÚBRICA**

**REGIDOR ALEJANDRO MARTÍNEZ GÓMEZ
INTEGRANTE
SIN RÚBRICA**

**REGIDOR JORGE ALEJANDRO ALVARADO MARTÍNEZ
INTEGRANTE
RÚBRICA**

**REGIDOR JORGE ADRIÁN AYALA CANTÚ
INTEGRANTE
RÚBRICA**

**REGIDOR OSVEL ABRAHAM CEPEDA MIRANDA
INTEGRANTE
RÚBRICA**