



**CIUDAD DE MONTERREY**

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

# **GACETA**

## MUNICIPAL

---

ÓRGANO INFORMATIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

VOLUMEN XXIII

**MAYO**

**2017**

EJEMPLAR GRATUITO



## CONTENIDO

- Acuerdos aprobados en las sesiones de Ayuntamiento celebradas en mayo de 2017 • **3**
- Consulta ciudadana pública para la iniciativa de modificaciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey • **5**
- Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León • **7**
- Dictamen de la desincorporación de cuatro vehículos automotores por ya no ser útiles al servicio público • **29**
- Dictamen del convenio de colaboración en materia de Coordinación Fiscal y Control Vehicular con el Gobierno del Estado • **33**
- Dictamen del convenio de colaboración del Programa de Regularización de Construcción con el Instituto Registral y Catastral • **37**
- Dictamen de comodato de un predio en la colonia Paseo de San Bernabé para la operación del Cendi número 14 • **40**
- Dictamen de factibilidad para fraccionar y urbanizar el fraccionamiento de tipo habitacional Kiara Residencial • **45**
- Dictamen de aprobación del Proyecto Ejecutivo y autorización de ventas de Lania Residencial, sujeto al cumplimiento de disposiciones de orden ambiental • **92**
- Dictamen de factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo del desarrollo habitacional unifamiliar Nerea Residencial • **135**
- Dictamen de modificación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del desarrollo Estanza • **188**
- Acuerdos de un dictamen aprobado en la sesión del 25 de mayo de 2017 en el que se autorizaron dos anuencias municipales • **226**
- Aviso del Tesorero Municipal a los propietarios de automóviles, camionetas, camiones, tráileres, tractores, remolques, motocicletas y bicicletas que se encuentran depositados en los lotes oficiales con antigüedad mayor a doce meses a esta fecha • **227**

---

La *Gaceta Municipal* es el órgano de difusión del Gobierno Municipal de Monterrey, elaborada en la Dirección Técnica de la Secretaría del Ayuntamiento, Palacio Municipal, Zaragoza y Ocampo s/n, segundo piso, centro de Monterrey, Nuevo León. Nueva época, número 17, mayo de 2017. Puede consultarse en la página: <http://www.monterrey.gob.mx/>.

*Editor responsable: Óscar Efraín Herrera Arizpe*



---

## Acuerdos aprobados en las sesiones de Ayuntamiento celebradas en mayo de 2017

### Sesión ordinaria / 12 de mayo Acta número 10

1. Se aprobó por unanimidad de votos el orden del día correspondiente a la sesión ordinaria del 12 de mayo de 2017.
2. Se aprobó por unanimidad de votos el Acta número 9 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el 28 de abril de 2017.

### Sesión solemne / 16 de mayo Acta número 11

1. Se realizó una sesión solemne para entregar un reconocimiento al Club de Baloncesto Fuerza Regia de Monterrey por el campeonato obtenido en la Temporada 2016-2017 de la Liga Nacional de Baloncesto Profesional de nuestro país.

### Sesión ordinaria / 25 de mayo Acta número 12

1. Se aprobó por unanimidad de votos el orden del día correspondiente a la sesión ordinaria del 25 de mayo de 2017.
2. Se aprobó por unanimidad de votos el acta número 10 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el 12 de mayo de 2017.
3. Se aprobó por unanimidad de votos el acta número 11 correspondiente a la sesión solemne celebrada el día 16 de mayo de 2017.

4. Se aprobaron por mayoría de votos las dos anuencias municipales para diferentes giros.
5. Se aprobó por unanimidad de votos la desincorporación del dominio público municipal de cuatro vehículos, por ya no ser útiles para el servicio público, los cuales fueron objeto de siniestro y declarados como pérdida total.
6. Se aprobó por unanimidad de votos la suscripción del convenio de colaboración administrativa y coordinación hacendaria en materia de coordinación fiscal y control vehicular con el Gobierno del Estado y el organismo público descentralizado denominado Instituto de Control Vehicular del Estado de Nuevo León, con vigencia del 1° de enero de 2017 hasta el día 31 de diciembre de 2017.
7. Se aprobó por unanimidad de votos celebrar el convenio de colaboración administrativa en materia de derechos de revisión de plano a través del programa de Regularización de Construcción.
8. Se aprobó por unanimidad de votos celebrar un contrato de comodato por el plazo de 50 años, a favor del Gobierno del Estado de Nuevo León, respecto de una superficie total de 12,306.28 metros cuadrados, ubicado entre las calles Pianistas, Torneros y Guitarristas, en la colonia Paseo de San Bernabé, con el objeto de la administración, operación y ocupación por la Secretaría de Educación del Estado, para el Centro de Desarrollo Infantil número 14.

9. Se aprobó por unanimidad de votos la reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
10. Se aprobó por mayoría de votos se informe 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.
11. Se aprobó por mayoría de votos hacer del conocimiento a las personas morales denominadas Immobilien Metro, S.A. de C.V., Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V., Buró Constructivo, S.A. de C.V., y los ciudadanos Jaime Escamilla Tienda, Mario Alberto Flores González, Jorge Martínez Páez, José Antonio Cavazos Montalvo y Hernán González García, de la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de ventas, el cual se denominará Lania Residencial.
12. Se aprobó por mayoría informar a la persona moral denominada Urban Desarrollos Plan, S.A. Promotora de Inversión de C.V., que es factible fraccionar, urbanizar el suelo, la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, el cual se denominará Nerea Residencial.
13. Se aprobó por mayoría de votos la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios de urbanización inmediata, el cual se denominará Estanza.
14. Se aprobó por unanimidad de votos la consulta ciudadana pública para la iniciativa de modificaciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.



## Convocatoria pública

El Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con fundamento en lo establecido en los artículos 34, fracción I, 223, 224, fracción VI, 226, párrafo primero y 227, fracción V de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 73 y 76 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León; 9 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; 56, 57, 59, 60, 61, 61 Bis y 61 Bis 1 del Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y en cumplimiento del acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 25 de mayo de 2017, convoca a especialistas, académicos e investigadores, legisladores, instituciones públicas y privadas, servidores públicos, trabajadores y a la comunidad en general, interesados en participar con sus opiniones, propuestas y experiencias en torno al marco jurídico administrativo, respecto a:

### **CONSULTA CIUDADANA PÚBLICA PARA LA INICIATIVA DE MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA Y VIALIDAD DE MONTERREY**

PRIMERO: Se autoriza la CONSULTA CIUDADANA PÚBLICA PARA LA INICIATIVA DE MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA Y VIALIDAD DE MONTERREY, por el plazo de 3 tres días naturales contados a partir de la publicación de la convocatoria en el *Periódico Oficial del Estado*.

SEGUNDO: La iniciativa estará a disposición de los interesados en las oficinas de la Dirección Técnica de la Secretaría del Ayuntamiento, situadas en el segundo piso del Palacio Municipal de Monterrey, Zaragoza Sur, sin número, Centro, Monterrey, Nuevo León, en el horario de las 09:00 a las 16:00 horas, en días hábiles.

Asimismo, estará disponible en la página oficial de internet del Gobierno Municipal de Monterrey: [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

TERCERO: Las opiniones, propuestas y/o planteamientos deberán ser dirigidas a la Coordinadora de la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria del Ayuntamiento y/o al Coordinador de la Comisión de Seguridad Pública, Prevención Social y Vialidad y presentarlas en las oficinas de la Dirección Técnica de la Secretaría del Ayuntamiento, situadas en el segundo piso del Palacio Municipal de Monterrey, Zaragoza Sur, sin número, Centro, Monterrey, Nuevo León, en el horario de las 09:00 a las 16:00 horas, en días hábiles. Todas las propuestas deberán contener nombre, domicilio, teléfono y firma del proponente.

CUARTO. Publíquese la convocatoria con la cual se le invite a la ciudadanía a participar con sus opiniones, propuestas y experiencias respecto a la Consulta Ciudadana Pública de la Iniciativa para la expedición del

**Gaceta Municipal de Monterrey**

---

mencionado reglamento, señalada en el Acuerdo Primero del presente Dictamen, en el *Periódico Oficial del Estado* y en dos periódicos de la localidad.

Así mismo, difúndanse en la *Gaceta Municipal* y en la página de Internet del Municipio: [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx).

Monterrey, Nuevo León, a 25 de mayo de 2017

**C. ADRIÁN EMILIO DE LA GARZA SANTOS**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. GENARO GARCÍA DE LA GARZA**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**C. ELISA ESTRADA TREVIÑO**  
**SÍNDICA SEGUNDA**

*Rúbricas*



---

## Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

EL CIUDADANO ADRIÁN EMILIO DE LA GARZA SANTOS, PRESIDENTE MUNICIPAL DE MONTERREY, A LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HACE SABER QUE EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 25 DE MAYO DE 2017, APROBÓ LOS ACUERDOS CONTENIDOS EN EL DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, PRESENTADO POR LAS COMISIONES UNIDAS DE GOBERNACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y MEJORA REGULATORIA Y DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA, LOS CUALES A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN:

### ACUERDOS

PRIMERO. Se autoriza la REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, quedando como sigue:

ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I. a LXIII. ....

LXIV. SARE: Sistema de apertura rápida de empresas.

LXV. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

LXVI. Sistema: Aplicación tecnológica desarrollada y contenida en el portal del Municipio, que permite el envío y recepción de documentos, notificaciones y comunicaciones, así como para la consulta de información relacionada con los trámites que pueden realizarse por medios de comunicación electrónica de acuerdo a los presentes Lineamientos.

LXVII. Solicitante: Persona física o moral que realiza trámites ante las autoridades municipales competentes, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada de un tercero, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

LXVIII. Subcentro Urbano (SCU): Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamientos y servicios, según lo señalado en el Plan.

LXIX. Tablero electrónico: Medio electrónico de comunicación oficial del Sistema, a través del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología comunicará y notificará las actuaciones electrónicas materia de estos Lineamientos. Los solicitantes utilizarán su firma electrónica avanzada o clave única para acceder al tablero para ser notificado y conocer las actuaciones electrónicas.

- LXX. Unidad básica de servicio: Es el principal componente físico y el más representativo de cada elemento, por medio del cual y con el apoyo de instalaciones complementarias, las instituciones proporcionan los servicios correspondientes. Por ello, la unidad básica de servicios (UBS) es la unidad representativa de dotación de un servicio o de un grupo de los mismos, es decir el área en el que se compra- vende un producto en el caso del comercio, o bien recibe-otorga un servicio, en el caso de los servicios, la cual es utilizada para el cálculo de los requerimientos de estacionamiento.
- LXXI. Urbanización: Es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades.
- LXXII. Urbanización Progresiva: Es aquella en donde las etapas de desarrollo se ejecutarán progresivamente y su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios.
- LXXIII. Uso de edificación: Es el uso o utilización que se le da a las construcciones, edificaciones e instalaciones, que se encuentran dentro de un predio, según lo dispuesto por el Plan.
- LXXIV. Uso del Suelo: Fin particular al que podrá dedicarse un lote o predio según lo dispuesto por el Plan.
- LXXV. Uso de Suelo Predominante: El que en una zona ocupa o está previsto que ocupe cuando menos el 51- cincuenta y uno por ciento del área neta de la zona, sin incluir la vialidad, según lo dispuesto por la Ley, el Plan y demás disposiciones de observancia general aplicables.
- LXXVI. Ventanilla Única: Área administrativa que coordina en un sólo espacio físico la recepción de solicitudes, asesoría e información del proceso de obtención de licencias y de la entrega al solicitante de las licencias emitidas por la Secretaría, excepto aquellas solicitudes de licencia de uso de edificación modalidad SARE;
- LXXVII. Ventanilla del SARE: Área administrativa que coordina en un solo espacio físico la recepción de solicitudes, asesoría e información del proceso de obtención de licencias de uso de edificación modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas) emitidas por la Secretaría;
- LXXVIII. Videojuegos: Se refiere a establecimientos con máquinas o aparatos electrónicos dedicados exclusivamente al esparcimiento, recreación y destreza, sin ofrecer alguna clase de recompensa monetaria por su utilización.
- LXXIX. Vivienda Unifamiliar: Se trata de una edificación habilitada exclusivamente para el alojamiento permanente de personas, a razón de una familia por predio aislado. El espacio interior está dividido en las áreas: social, íntima y de servicio.
- LXXX. Vivienda Multifamiliar: Construcción habilitada para el alojamiento permanente de personas, donde en un predio o construcción pueden habitar dos o más familias.
- LXXXI. Vivienda Multifamiliar de hasta 40-cuarenta metros cuadrados por vivienda: Unidades habitacionales de hasta 40-cuarenta metros cuadrados por vivienda.
- LXXXII. Zona Servicios y Comercio (SC): También llamada de Comercio y Servicios, es una zona ubicada en el Centro Metropolitano con predominancia de actividades comerciales y de servicio, que presentan una disminución de población residente, en donde se requiere la aplicación de políticas de redensificación con mixtura de usos del suelo, según lo señalado en el Plan.
- LXXXIII. Zona de Crecimiento Controlado (CC): Zona en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión, según lo señalado en el Plan y este Reglamento.
- LXXXIV. Zona DOT: Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda confor-



- 
- mada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.
- LXXXV. Zona Especial de Desarrollo (ZED): Zona donde se presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, pudiéndose ubicar en zonas urbanas o urbanizables, destacándose los terrenos en declive, con alta susceptibilidad a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, así como áreas que por sus características físicas son susceptibles a hundimientos de los suelos e inundaciones, según lo señalado en el Plan.
- LXXXVI. Zona Habitacional con Comercio (HC): Zona que presenta una mezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicio, en donde se podrá combinar la vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos.
- LXXXVII. Zona Habitacional Mixto Intenso (HMI): Zona con un heterogéneo aprovechamiento del espacio, en donde se presenta con mayor intensidad la coexistencia de usos habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, según lo señalado por el Plan.
- LXXXVIII. Zona Habitacional Mixto Ligero (HML): Zona con predominancia habitacional y con tendencia a cambios en el uso de suelo a comercios y servicios, según lo señalado por el Plan.
- LXXXIX. Zona Habitacional Mixto Medio (HMM): Zona de urbanización progresiva, en donde se podrán permitir usos distintos al habitacional, pero compatibles con éste, como son: usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, ni riesgosos para los habitantes, según lo señalado por el Plan.
- XC. Zona Habitacional Multifamiliar (HM): Zona con predominancia habitacional unifamiliar, en donde estará permitida la vivienda multifamiliar y los usos complementarios a la vivienda, según lo señalado por el Plan.
- XCI. Zona Habitacional Unifamiliar (HU): Zona habitacional unifamiliar o prevista para tal fin, según lo previsto en el Plan y el presente Reglamento.
- XCII. Zona Industrial y de Transición (ZT): Zona con áreas que cuentan con instalaciones relacionadas con la industria, algunas de ellas abandonadas o subutilizadas y con tendencia a cambiar su vocación de uso de suelo, las cuales requieren un control adecuado de manejo, según lo señalado por el Plan.
- XCIII. Zona de Valor Cultural (ZVC): Corresponde al polígono de Santa Lucía, declarado como Zona Protegida, con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural. En esta zona se deberá atender a lo dispuesto por este Reglamento, el Plan y el Decreto y reglamento correspondiente.
- XCIV. Zonas de conservación y mejoramiento urbano. Son áreas definidas en el Plan en donde se podrán establecer instrumentos de fomento para favorecer el mejoramiento de su infraestructura y equipamiento urbano, propiciando de esta forma su repoblamiento. En éstas podrán instrumentarse programas parciales de desarrollo urbano con la finalidad de establecer normas urbanas específicas, y programas de mejoramiento del espacio público e infraestructura, además de los instrumentos de financiamiento que correspondan, de conformidad con lo dispuesto por la legislación de la materia.
- XCV. Zona de Valor Patrimonial: Zona que comprende al polígono del Barrio Antiguo de Monterrey, decretada con el carácter de Centro Histórico, así como a los predios ubicados al norte de dicho polígono y al sur del polígono de Santa Lucía.
- XCVI. Zona Permitida: Zonas donde los usos y destinos específicos no necesitan cumplir con una condicionante y no se encuentran calificados como no permitidos, de acuerdo a la microzonificación.

ARTÍCULO 160 Bis. Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- VI. 4-cuatro fotografías exteriores del predio;
- VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;
- VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras; y
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 169 Bis. Cuando no se cumpla con el requerimiento referido en el párrafo que antecede, así como en casos de que el domicilio que se designe para efectos de oír y recibir notificaciones no exista, no se encuentre persona alguna que atienda la diligencia, o el inmueble se encuentre desocupado, la notificación y en su caso las ulteriores notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de la Secretaría, la cual se mantendrá a la vista en la referida tabla, durante el plazo que se establezca en el acuerdo de mérito.

En el instructivo a que se refiere este artículo, se hará constar el número de expediente administrativo que corresponda, señalando a quien va dirigido, copia íntegra de la determinación materia de la notificación y la fecha y hora en que se publique el instructivo.

En los casos de notificaciones, donde la persona con quien se atiende el asunto se negare a recibir o a firmar cualquier tipo de notificación, el inspector o notificador dará razón de ello, en presencia de dos testigos, entregando copia a la persona con quien entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo cual no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o notificador haga constar tal circunstancia en el instructivo.

## **TITULO X**

### **DE LAS LICENCIAS BAJO LA MODALIDAD DEL SISTEMA DE APERTURA RÁPIDA DE EMPRESAS (SARE)**

ARTÍCULO 193. El Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE) tiene como objetivo simplificar el trámite para obtener la licencia de uso de edificación y disminuir los requisitos y tiempos del trámite, así como coadyuvar a estimular la actividad económica formal en el municipio.

Las actividades o giros permitidos para realizar trámites en modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas) son:



<b>NÚMERO</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013</b>	<b>SARE MONTERREY</b>	<b>SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO</b>
1	111110	Cultivo de soya	2.2.20	Viveros
2	111121	Cultivo de cártamo	2.2.20	Viveros
3	111122	Cultivo de girasol	2.2.20	Viveros
4	111129	Cultivo anual de otras semillas oleaginosas	2.2.20	Viveros
5	111131	Cultivo de frijol grano	2.2.20	Viveros
6	111132	Cultivo de garbanzo grano	2.2.20	Viveros
7	111139	Cultivo de otras leguminosas	2.2.20	Viveros
8	111140	Cultivo de trigo	2.2.20	Viveros
9	111151	Cultivo de maíz grano	2.2.20	Viveros
10	111152	Cultivo de maíz forrajero	2.2.20	Viveros
11	111160	Cultivo de arroz	2.2.20	Viveros
12	111191	Cultivo de sorgo grano	2.2.20	Viveros
13	111192	Cultivo de avena grano	2.2.20	Viveros
14	111193	Cultivo de cebada grano	2.2.20	Viveros
15	111194	Cultivo de sorgo forrajero	2.2.20	Viveros
16	111195	Cultivo de avena forrajera	2.2.20	Viveros
17	111199	Cultivo de otros cereales	2.2.20	Viveros
18	111211	Cultivo de jitomate o tomate rojo	2.2.20	Viveros
19	111212	Cultivo de chile	2.2.20	Viveros
20	111213	Cultivo de cebolla	2.2.20	Viveros
21	111214	Cultivo de melón	2.2.20	Viveros
22	111215	Cultivo de tomate verde	2.2.20	Viveros
23	111216	Cultivo de papa	2.2.20	Viveros
24	111217	Cultivo de calabaza	2.2.20	Viveros
25	111218	Cultivo de sandía	2.2.20	Viveros
26	111219	Cultivo de otras hortalizas	2.2.20	Viveros
27	111310	Cultivo de naranja	2.2.20	Viveros
28	111321	Cultivo de limón	2.2.20	Viveros
29	111329	Cultivo de otros cítricos	2.2.20	Viveros
30	111331	Cultivo de café	2.2.20	Viveros

NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
31	111332	Cultivo de plátano	2.2.20	Viveros
32	111333	Cultivo de mango	2.2.20	Viveros
33	111334	Cultivo de aguacate	2.2.20	Viveros
34	111335	Cultivo de uva	2.2.20	Viveros
35	111336	Cultivo de manzana	2.2.20	Viveros
36	111337	Cultivo de cacao	2.2.20	Viveros
37	111338	Cultivo de coco	2.2.20	Viveros
38	111339	Cultivo de otros frutales no cítricos y de nueces	2.2.20	Viveros
39	111410	Cultivo de productos alimenticios en invernaderos	2.2.20	Viveros
40	111421	Floricultura a cielo abierto	2.2.20	Viveros
41	111422	Floricultura en invernadero	2.2.20	Viveros
42	111423	Cultivo de árboles de ciclo productivo de 10 años o menos	2.2.20	Viveros
43	111429	Otros cultivos no alimenticios en invernaderos y viveros	2.2.20	Viveros
52	111999	Otros cultivos	2.2.20	Viveros
74	115112	Despepite de algodón	4.2.1	Viveros
80	236113	Supervisión de edificación residencial	3.9.4	Oficinas administrativas de profesionistas
81	236212	Supervisión de edificación de naves y plantas industriales	3.9.4	Oficinas administrativas de profesionistas
82	236222	Supervisión de edificación de inmuebles comerciales y de servicios	3.9.4	Oficinas administrativas de profesionistas
83	237113	Supervisión de construcción de obras para el tratamiento, distribución y suministro de agua, drenaje y riego	3.9.4	Oficinas administrativas de profesionistas
84	237123	Supervisión de construcción de obras para petróleo y gas	3.9.4	Oficinas administrativas de profesionistas
85	237133	Supervisión de construcción de obras de generación y conducción de energía eléctrica y de obras para telecomunicaciones	3.9.4	Oficinas administrativas de profesionistas
86	237994	Supervisión de construcción de otras obras de ingeniería civil	3.9.4	Oficinas administrativas de profesionistas
87	238320	Trabajos de pintura y otros cubrimientos de paredes	3.9.4	Oficinas administrativas de profesionistas



NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
88	238330	Colocación de pisos flexibles y de madera	4.1.4	Paileras, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería
89	238340	Colocación de pisos cerámicos y azulejos	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
90	238350	Realización de trabajos de carpintería en el lugar de la construcción	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
92	311230	Elaboración de cereales para el desayuno	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas
93	311319	Elaboración de otros azúcares	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas
94	311350	Elaboración de chocolate y productos de chocolate	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas
95	311423	Conservación de guisos y otros alimentos preparados por procesos distintos a la congelación	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
96	311520	Elaboración de helados y paletas	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
97	311812	Panificación tradicional	2.1.2	Carnicerías, tortillerías y panaderías
98	311910	Elaboración de botanas	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
101	311924	Preparación y envasado de té	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
102	311940	Elaboración de condimentos y aderezos	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
103	311991	Elaboración de gelatinas y otros postres en polvo	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
104	311993	Elaboración de alimentos frescos para consumo inmediato	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
105	311999	Elaboración de otros alimentos	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
106	312112	Purificación y embotellado de agua	2.2.19	Venta de agua purificada
108	313220	Fabricación de telas angostas de tejido de trama y pasamanería	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
109	313240	Fabricación de telas de tejido de punto	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
110	313310	Acabado de productos textiles	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
111	314110	Fabricación de alfombras y tapetes	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
112	314120	Confección de cortinas, blancos y similares	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
113	314911	Confección de costales	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
114	314912	Confección de productos de textiles recubiertos y de materiales sucedáneos	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura

NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
115	314991	Confección, bordado y deshilado de productos textiles	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
116	314999	Fabricación de banderas y otros productos textiles no clasificados en otra parte	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
117	315110	Fabricación de calcetines y medias de tejido de punto	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
118	315191	Fabricación de ropa interior de tejido de punto	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
119	315192	Fabricación de ropa interior de tejido de punto	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
120	315221	Confección en serie de ropa interior y de dormir	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
121	315222	Confección en serie de camisas	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
122	315223	Confección en serie de uniformes	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
123	315224	Confección en serie de disfraces y trajes típicos	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
124	315225	Confección de prendas de vestir sobre medida	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
125	315229	Confección en serie de otra ropa exterior de materiales textiles	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
126	315991	Confección de sombreros y gorras	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura
131	334511	Fabricación de relojes	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
133	335120	Fabricación de lámparas ornamentales	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
135	339912	Orfebrería y joyería de metales y piedras preciosos	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
136	339913	Joyería de metales y piedras no preciosos y de otros materiales	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
137	339920	Fabricación de artículos deportivos	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
140	339993	Fabricación de escobas, cepillos y similares	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
142	432111	Comercio al por mayor de fibras, hilos y telas	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
143	432112	Comercio al por mayor de blancos	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
144	432113	Comercio al por mayor de cueros y pieles	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
145	432119	Comercio al por mayor de otros productos textiles	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
146	432120	Comercio al por mayor de ropa, bisutería y accesorios de vestir	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
147	432130	Comercio al por mayor de calzado	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
148	433220	Comercio al por mayor de artículos de joyería y relojes	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
149	433311	Comercio al por mayor de discos y casetes	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.



NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
150	433312	Comercio al por mayor de juguetes y bicicletas	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
151	433313	Comercio al por mayor de artículos y aparatos deportivos	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
152	433410	Comercio al por mayor de artículos de papelería	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
153	433420	Comercio al por mayor de libros	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
154	433430	Comercio al por mayor de revistas y periódicos	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
155	433510	Comercio al por mayor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
161	434225	Comercio al por mayor de equipo y material eléctrico	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
163	434227	Comercio al por mayor de vidrios y espejos	3.20.6	Almacenamiento. De productos molestos.
165	434240	Comercio al por mayor de artículos desechables	3.20.6	Almacenamiento. De productos molestos.
171	435210	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo para la construcción y la minería	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.
173	435311	Comercio al por mayor de equipo de telecomunicaciones, fotografía y cinematografía	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
174	435312	Comercio al por mayor de artículos y accesorios para diseño y pintura artística	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
177	435411	Comercio al por mayor de mobiliario, equipo, y accesorios de cómputo	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
178	435412	Comercio al por mayor de mobiliario y equipo de oficina	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos.
180	436111	Comercio al por mayor de camiones	2.6.1	Venta de automóviles, camiones y motocicletas
181	436112	Comercio al por mayor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices
182	461110	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	2.1.1	Abarrotes, fruterías y misceláneas
183	461121	Comercio al por menor de carnes rojas	2.1.2	Carnicerías, tortillerías y panaderías
184	461122	Comercio al por menor de carne de aves	2.1.2	Carnicerías, tortillerías y panaderías
185	461123	Comercio al por menor de pescados y mariscos	2.1.2	Carnicerías, tortillerías y panaderías
186	461130	Comercio al por menor de frutas y verduras frescas	2.1.1	Abarrotes, fruterías y misceláneas
187	461140	Comercio al por menor de semillas y granos alimenticios, especias y chiles secos	2.1.1	Abarrotes, fruterías y misceláneas

NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
188	461150	Comercio al por menor de leche, otros productos lácteos y embutidos	2.1.1	Abarrotes, fruterías y misceláneas
189	461160	Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería	2.2.7	Dulcería
190	461170	Comercio al por menor de paletas de hielo y helados	3.4.4	Refresquerías, neverías y paleterías
191	461190	Comercio al por menor de otros alimentos	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos
192	461211	Comercio al por menor de vinos y licores	2.2.18	Ultramarinos, vinos y licores; cigarros y puros
193	461212	Comercio al por menor de cerveza	2.2.18	Ultramarinos, vinos y licores; cigarros y puros
194	461213	Comercio al por menor de bebidas no alcohólicas y hielo	2.1.1	Abarrotes, fruterías y misceláneas
195	461220	Comercio al por menor de cigarros, puros y tabaco	2.2.18	Ultramarinos, vinos y licores; cigarros y puros
196	462111	Comercio al por menor en supermercados	2.1.1	Abarrotes, fruterías y misceláneas
197	462112	Comercio al por menor en minisupers	2.1.1	Abarrotes, fruterías y misceláneas
198	462210	Comercio al por menor en tiendas departamentales	2.3.3	Plazas y centros comerciales, Tiendas de departamentos, tiendas de autoservicio ****
199	463111	Comercio al por menor de telas	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
200	463112	Comercio al por menor de blancos	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
201	463113	Comercio al por menor de artículos de mercería y bonetería	2.2.14	Mercerías
202	463211	Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
203	463212	Comercio al por menor de ropa de bebé	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
204	463213	Comercio al por menor de lencería	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
205	463214	Comercio al por menor de disfraces, vestimenta regional y vestidos de novia	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
206	463215	Comercio al por menor de bisutería y accesorios de vestir	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
207	463216	Comercio al por menor de ropa de cuero y piel y de otros artículos de estos materiales	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
208	463217	Comercio al por menor de pañales desechables	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas



NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
209	463218	Comercio al por menor de sombreros	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
210	463310	Comercio al por menor de calzado	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
211	464121	Comercio al por menor de lentes	2.2.16	Ópticas
212	464122	Comercio al por menor de artículos ortopédicos	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio
213	465111	Comercio al por menor de artículos de perfumería y cosméticos	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
214	465112	Comercio al por menor de artículos de joyería y relojes	2.2.10	Joyerías y Relojerías
215	465211	Comercio al por menor de artículos de discos y casetes	2.2.15	Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos
216	465212	Comercio al por menor de juguetes	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas
217	465213	Comercio al por menor de bicicletas	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas
218	465214	Comercio al por menor de equipo y material fotográfico	2.2.6	Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos
219	465215	Comercio al por menor de artículos y aparatos deportivos	2.2.4	Artículos Deportivos
220	465216	Comercio al por menor de instrumentos musicales	2.2.15	Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos
221	465311	Comercio al por menor de artículos de papelería	2.2.12	Librerías, revisterías y papelerías
222	465312	Comercio al por menor de libros	2.2.12	Librerías, revisterías y papelerías
223	465313	Comercio al por menor de revistas y periódicos	2.2.12	Librerías, revisterías y papelerías
224	465912	Comercio al por menor de regalos	2.2.1	Accesorios y regalos
225	465913	Comercio al por menor de artículos religiosos	2.2.3	Artesanías y artículos religiosos
226	465914	Comercio al por menor de artículos desechables	2.1.1	Abarrotes, fruterías y misceláneas
227	465915	Comercio al por menor en tiendas de artesanías	2.2.3	Artesanías y artículos religiosos
228	465919	Comercio al por menor de otros artículos de uso personal	2.2.8	Farmacias, herbarios y boticas
229	466111	Comercio al por menor de muebles para el hogar	2.2.2	Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)
230	466112	Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca	2.2.2	Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)
231	466113	Comercio al por menor de muebles para jardín	2.2.2	Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)

NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
232	466114	Comercio al por menor de cristalería, loza y utensilios de cocina	2.2.2	Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)
233	466211	Comercio al por menor de mobiliario, equipo y accesorios de cómputo	2.2.2	Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)
234	466212	Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación	2.2.2	Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)
235	466311	Comercio al por menor de alfombras, cortinas, tapices y similares	2.2.17	Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
236	466312	Comercio al por menor de plantas y flores naturales	2.2.20	Viveros
237	466313	Comercio al por menor de antigüedades y obras de arte	2.2.3	Artesanías y artículos religiosos
238	466314	Comercio al por menor de lámparas ornamentales y candiles	2.2.2	Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)
239	466319	Comercio al por menor de otros artículos para la decoración de interiores	2.2.2	Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)
240	466410	Comercio al por menor de artículos usados	2.2.2	Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)
241	467111	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías	2.5.2	Ferreterías, tlapalerías; plomerías
242	467112	Comercio al por menor de pisos y recubrimientos cerámicos	2.5.4	Para la construcción y decoración
243	467113	Comercio al por menor de pintura	2.5.2	Ferreterías, tlapalerías; plomerías
244	467114	Comercio al por menor de vidrios y espejos	2.5.3	Vidrierías
245	467115	Comercio al por menor de artículos para la limpieza	2.1.1	Abarrotes, fruterías y misceláneas
246	467116	Comercio al por menor de materiales para la construcción en tiendas de autoservicio especializadas	2.5.4.	Para la construcción y decoración
248	468111	Comercio al por menor de automóviles y camionetas nuevos	2.6.1.	Venta de automóviles, camiones y motocicletas
249	468112	Comercio al por menor de automóviles y camionetas usados	2.6.1.	Venta de automóviles, camiones y motocicletas
250	468211	Comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	2.6.4.	Refacciones y accesorios automotrices
251	468212	Comercio al por menor de partes y refacciones usadas para automóviles, camionetas y camiones	2.6.4.	Refacciones y accesorios automotrices
252	468213	Comercio al por menor de llantas y cámaras para automóviles, camionetas y camiones	2.6.4.	Refacciones y accesorios automotrices



NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
253	468311	Comercio al por menor de motocicletas	2.6.1	Venta de automóviles, camiones y motocicletas
254	468319	Comercio al por menor de otros vehículos de motor	2.6.1	Venta de automóviles, camiones y motocicletas
256	469110	Comercio al por menor exclusivamente a través de Internet, y catálogos impresos, televisión y similares	2.2.2,2.2.17	Aparatos electrónicos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina), prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; telas, alfombras y cortinas
257	484210	Servicios de mudanzas	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
258	485320	Alquiler de automóviles con chofer	3.1.4	Alquiler de vehículos
259	485990	Otro transporte terrestre de pasajeros	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
260	488390	Otros servicios relacionados con el transporte por agua	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
261	488410	Servicios de grúa	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
262	488491	Servicios de administración de centrales camioneras	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
264	488990	Otros servicios relacionados con el transporte	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
267	493130	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	4.2.1	Micro Industria de Procesos Inocuos
268	493190	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas	3.20.5	Almacén de Productos Inocuos
269	511111	Edición de periódicos	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
271	511121	Edición de revistas y otras publicaciones periódicas	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
273	511131	Edición de libros	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
275	511141	Edición de directorios y de listas de correo	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
276	511191	Edición de otros materiales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
278	511210	Edición de <i>software</i> y edición de <i>software</i> integrada con la reproducción	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
279	511211	Producción de películas	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
280	512112	Producción de programas para la televisión	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas

NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
281	512113	Producción de videoclips, comerciales y otros materiales audiovisuales	3.14.7	Estudios de Grabación
282	512120	Distribución de películas y de otros materiales audiovisuales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
284	512190	Servicios de postproducción y otros servicios para la industria filmica y del video	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
285	512210	Productoras discográficas	3.14.7	Estudios de Grabación
286	512220	Producción de material discográfico integrada con su reproducción y distribución	3.14.7	Estudios de Grabación
287	512230	Editoras de música	3.14.7	Estudios de Grabación
288	512240	Grabación de discos compactos (CD) y de video digital (DVD) o casetes musicales	3.14.7	Estudios de Grabación
289	512290	Otros servicios de grabación del sonido	3.14.7	Estudios de Grabación
290	515210	Producción de programación de canales para sistemas de televisión por cable o satelitales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
291	518210	Procesamiento electrónico de información, hospedaje y otros servicios relacionados	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
292	519110	Agencias noticiosas	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
293	519121	Bibliotecas y archivos del sector privado	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas
294	519130	Edición y difusión de contenido exclusivamente a través de Internet y servicios de búsqueda en la red	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
295	519190	Otros servicios de suministro de información	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
296	522451	Montepíos	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y servicios financieros
297	523910	Asesoría en inversiones	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
298	531111	Alquiler sin intermediación de viviendas amuebladas	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
299	531112	Alquiler sin intermediación de viviendas no amuebladas	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
300	531113	Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
301	531114	Alquiler sin intermediación de oficinas y locales comerciales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
302	531115	Alquiler sin intermediación de teatros, estadios, auditorios y similares	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas



<b>NÚMERO</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013</b>	<b>SARE MONTERREY</b>	<b>SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO</b>
303	531116	Alquiler sin intermediación de edificios industriales dentro de un parque industrial	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
304	531119	Alquiler sin intermediación de otros bienes raíces	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
305	531210	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
306	531311	Servicios de administración de bienes raíces	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
307	531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
308	532110	Alquiler de automóviles sin chofer	3.1.4	Alquiler de vehículos
309	532121	Alquiler de camiones de carga sin chofer	3.1.4	Alquiler de vehículos
310	532210	Alquiler de aparatos eléctricos y electrónicos para el hogar y personales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
311	532220	Alquiler de prendas de vestir	3.1.2	Alquiler de ropa
313	532291	Alquiler de mesas, sillas, vajillas y similares	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza
314	532292	Alquiler de instrumentos musicales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
315	532299	Alquiler de otros artículos para el hogar y personales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
316	532310	Centros generales de alquiler	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
317	532420	Alquiler de equipo de cómputo y de otras máquinas y mobiliario de oficina	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
318	532491	Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario, pesquero y para la industria manufacturera	3.9.4	Oficinas Administrativas, de profesionistas
319	532492	Alquiler de maquinaria y equipo para mover, levantar y acomodar materiales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de profesionistas
320	532493	Alquiler de maquinaria y equipo comercial y de servicios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de profesionistas
321	533110	Servicios de alquiler de marcas registradas, patentes y franquicias	3.9.4	Oficinas Administrativas, de profesionistas
322	541110	Bufetes jurídicos	3.9.4	Oficinas Administrativas, de profesionistas
323	541120	Notarías públicas	3.9.3	Oficinas corporativas y Notarías
324	541190	Servicios de apoyo para efectuar trámites legales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de profesionistas
325	541211	Servicios de contabilidad y auditoría	3.9.4	Oficinas Administrativas, de profesionistas

NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
326	541219	Otros servicios relacionados con la contabilidad	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
327	541310	Servicios de arquitectura	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
328	541320	Servicios de arquitectura de paisaje y urbanismo	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
329	541330	Servicios de ingeniería	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
330	541340	Servicios de dibujo	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
331	541350	Servicios de inspección de edificios	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
332	541360	Servicios de levantamiento geofísico	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
333	541410	Diseño y decoración de interiores	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
334	541420	Diseño industrial	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
335	541430	Diseño gráfico	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
336	541490	Diseño de modas y otros diseños especializados	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
337	541510	Servicios de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
338	541610	Servicios de consultoría en administración	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
339	541620	Servicios de consultoría en medio ambiente	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
340	541690	Otros servicios de consultoría científica y técnica	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
341	541711	Servicios de investigación científica y desarrollo en ciencias naturales y exactas, ingeniería, y ciencias de la vida, prestados por el sector privado	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y campos experimentales
342	541721	Servicios de investigación científica y desarrollo en ciencias sociales y humanidades, prestados por el sector privado	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y campos experimentales
343	541810	Agencias de publicidad	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
344	541820	Agencias de relaciones públicas	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas



<b>NÚMERO</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013</b>	<b>SARE MONTERREY</b>	<b>SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO</b>
345	541830	Agencias de compra de medios a petición del cliente	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
346	541840	Agencias de representación de medios	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
347	541850	Agencias de anuncios publicitarios	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
348	541860	Agencias de correo directo	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
349	541870	Distribución de material publicitario	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
350	541890	Servicios de rotulación y otros servicios de publicidad	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
351	541910	Servicios de investigación de mercados y encuestas de opinión pública	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
352	541920	Servicios de fotografía y videograbación	3.1.9	Estudio fotográfico
353	541930	Servicios de traducción e interpretación	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
356	541990	Otros servicios profesionales, científicos y técnicos	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
357	561110	Servicios de administración de negocios	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
358	561210	Servicios combinados de apoyo en instalaciones	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
359	561320	Agencias de empleo temporal	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
360	561330	Suministro de personal permanente	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
361	561410	Servicios de preparación de documentos	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
362	561421	Servicios de casetas telefónicas	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
363	561422	Servicios de recepción de llamadas telefónicas y promoción por teléfono	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
364	561431	Servicio de fotocopiado, fax y afines	3.9.3	Maquila y plotteo de planos y Centro de copiado
365	561432	Servicio de acceso a computadoras	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
366	561440	Agencias de cobranza	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas

NÚMERO	CÓDIGO	ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013	SARE MONTERREY	SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO
367	561450	Despachos de investigación de solvencia financiera	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
368	561490	Otros servicios de apoyo secretarial y similares	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
369	561510	Agencias de viajes	3.1.1	Agencias de viajes
370	561520	Organización de excursiones y paquetes turísticos para agencias de viajes	3.1.1	Agencias de viajes
371	561590	Otros servicios de reservaciones	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
372	561620	Servicios de protección y custodia mediante el monitoreo de sistemas de seguridad	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
373	561720	Servicios de limpieza de inmuebles	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria
374	561730	Servicios de instalación y mantenimiento de áreas verdes	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria
375	561740	Servicios de limpieza de tapicería, alfombras y muebles	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria
376	561790	Otros servicios de limpieza	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria
377	561910	Servicios de empaclado y etiquetado	4.2.1	Microindustria de procesos inocuos
378	561920	Organizadores de convenciones y ferias comerciales e industriales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
379	561990	Otros servicios de apoyo a los negocios	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
393	624111	Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector privado	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
396	624198	Otros servicios de orientación y trabajo social prestados por el sector privado	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
399	624231	Servicios de emergencia comunitarios prestados por el sector privado	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
400	624311	Servicios de capacitación para el trabajo prestados por el sector privado para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
402	711111	Compañías de teatro del sector privado	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
403	711121	Compañías de danza del sector privado	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
404	711131	Cantantes y grupos musicales del sector privado	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas



<b>NÚMERO</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>ESTRUCTURA DEL SCIAN MÉXICO 2013</b>	<b>SARE MONTERREY</b>	<b>SARE MONTERREY GIRO DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO</b>
405	711191	Otras compañías y grupos de espectáculos artísticos del sector privado	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
406	711211	Deportistas profesionales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
407	711212	Equipos deportivos profesionales	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
409	711320	Promotores de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que no cuentan con instalaciones para presentarlos	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
410	711510	Artistas, escritores y técnicos independientes	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
412	712190	Grutas, parques naturales y otros sitios del patrimonio cultural de la nación	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
413	713291	Venta de billetes de lotería, pronósticos deportivos y otros boletos de sorteo	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías
414	713998	Otros servicios recreativos prestados por el sector privado	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
436	811491	Cerrajerías	3.1.5	Cerrajerías
438	811493	Reparación y mantenimiento de bicicletas	4.2.1	Microindustria de procesos inocuos
439	811499	Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales	4.2.1	Microindustria de procesos inocuos
443	812310	Servicios funerarios	3.13.4	Funerarias y capillas
444	812410	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores	3.14.4	Estacionamientos públicos y provados
445	812910	Servicios de revelado e impresión de fotografías	3.1.9	Estudios fotográficos
447	813110	Asociaciones, organizaciones y cámaras de productores, comerciantes y prestadores de servicios	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas
448	813230	Asociaciones y organizaciones civiles	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas

ARTÍCULO 194. Para poder tramitar una licencia de uso de edificación modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas), se requiere cumplir con lo siguiente:

- I. Que la actividad del establecimiento se encuentre prevista como permitida en la Matriz de Compatibilidad y para la zona en la que se ubica la edificación;
- II. Que el giro se encuentre especificado en el artículo que antecede;
- III. Que el establecimiento consista en una edificación o parte de ella, o bien se trate de locales comerciales o de servicios que en lo individual no superen los 50.00 metros cuadrados de construcción, con independencia de la superficie total del loteo predio sobre el que se encuentran edificados;
- IV. Que la superficie de la edificación respecto de la cual se solicite licencia de uso de edificación sea menor o igual a 50.00 metros cuadrados, excluyendo la superficie de los cajones de estacionamiento que le correspondan a dicha edificación;
- V. Que la edificación cuente con los cajones de estacionamiento requeridos para el giro o función según la Matriz de Estacionamiento de este Reglamento, o bien, conforme a la normatividad aplicada al autorizarse la construcción de la edificación; y

ARTÍCULO 195. Para tramitar la licencia de uso de edificación modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas), el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial formato único SARE, indicando el uso de edificación con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Copia de plano e instructivo de antecedentes, cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.); En caso de estar sometido a Régimen deberá presentar copia del Plano de Régimen en Condominio debidamente autorizado;
- VI. 2-dos fotografías exteriores del local o área sometida al cambio y 2-dos fotografías del interior del local o área sometida al cambio;
- VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;
- VIII. Tratándose de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras (microzonificación); y
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 196. Al entregar completos todos los requisitos y papelería, el personal de la Ventanilla del SARE procederá a generar y capturar un número de folio y la fecha del comprobante de pago de ingreso y proporcionará al solicitante su clave para consulta por Internet y la fecha estimada para la resolución del trámite.

ARTÍCULO 197. Las resoluciones de los trámites solicitados ante el SARE se expedirán por el titular de la Secretaría.

ARTÍCULO 198. El tiempo máximo para que la autoridad emita una resolución correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación bajo el esquema y supuestos del SARE es de 3-tres días hábiles contados a partir del ingreso de la correspondiente solicitud, siempre y cuando cumpla con los requisitos indicados en el numeral que antecede.

El trámite bajo la modalidad SARE es a petición de parte interesada. La Secretaría no podrá iniciar un proceso de ingreso de trámite en el SARE sin el consentimiento del solicitante.

Transcurrido el plazo sin mediar resolución a la solicitud se entenderá que se resolvió ésta en sentido negativo, dejando a salvo el derecho del promovente para ingresar una nueva solicitud.

ARTÍCULO 199. En el caso que se presente alguna solicitud parcial o incompleta, no se dará inicio al trámite bajo el sistema del SARE. El responsable de la Ventanilla del SARE remitirá inmediatamente al interesado con personal de la Ventanilla Única, para que ante ésta entregue su solicitud a que se refieren los artículos 161 y 161 Bis de este Reglamento, y/o la papelería que tenga disponible, y en su momento se elabore la prevención correspondiente, en la que se notificará al interesado que a su solicitud se le dará el trámite por la vía ordinaria de trámites.

Cuando una solicitud de licencia de uso de edificación, por cualquier causa, haya sido indebidamente ingresada al trámite del SARE, la Secretaría dentro del plazo de 3-tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al ingreso de la solicitud, notificará al interesado que a su solicitud se le dará el tratamiento por la vía ordinaria de trámites.

En los supuestos de los párrafos precedentes no aplicarán los tiempos y términos señalados para el sistema del SARE.

ARTÍCULO 200. La Secretaría autorizará las licencias de uso de edificación modalidad SARE que cumplan con las disposiciones aplicables de la Ley, así como las de éste Reglamento; por lo que las que no se ajusten a las mismas, se resolverán en sentido desfavorable.

ARTÍCULO 201. En cualquier momento, una vez otorgada la licencia de uso de edificación, las autoridades municipales competentes en materia de protección civil y medio ambiente, realizarán visitas aleatorias a los negocios para verificar el cumplimiento de los compromisos contraídos por el solicitante.

ARTÍCULO 202. Se podrá acordar la revocación de la licencia de uso de edificación cuando no se cumpla con los lineamientos indicadas en la licencia otorgada, así como los aspectos relativos a la materia de protección civil y medio ambiente.

## TRANSITORIO

ÚNICO. Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Publíquese el Acuerdo Primero en el *Periódico Oficial del Estado*. Difúndanse en la *Gaceta Municipal* y en la página de Internet del Municipio: [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Monterrey, Nuevo León, a 23 de mayo de 2017  
Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de las comisiones de:

Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria  
Regidora Rosa Ofelia Coronado Flores, coordinadora

Síndica Segunda Elisa Estrada Treviño, integrante  
Regidora Anakaren García Sifuentes, integrante  
Regidor Gerardo Hugo Sandoval Garza, integrante

*Rúbricas*

Regidor Daniel Gamboa Villarreal, integrante  
*Sin rúbrica*

Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura  
Síndica Segunda Elisa Estrada Treviño, coordinadora  
Regidora Miroslava Salinas Garza, integrante  
Regidor Horacio Jonatan Tijerina Hernández, integrante  
Síndico Primero Roque Yáñez Ramos, integrante

*Rúbricas*

Regidora María de la Luz Estrada García, integrante  
*Sin rúbrica*



---

## Dictamen de la desincorporación de cuatro vehículos automotores por ya no ser útiles al servicio público

### AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE:

Los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo establecido por los artículos 36, fracciones III, V, y XI, 37, fracciones I, inciso a), y III, incisos b) y h), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción IV, incisos f) y j), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, el dictamen relativo a la desincorporación del dominio público municipal de 4 vehículos declarados como pérdida total, con base en el siguiente:

### ANTECEDENTE

ÚNICO: La Tesorería Municipal remitió al Secretario del Ayuntamiento la documentación de 4-cuatro vehículos con la finalidad de ser desincorporados del dominio público municipal, en virtud de haber sido objeto de siniestro y declarados como pérdida total por Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte, anexando la siguiente documentación:

- a) Del vehículo marca Dodge, Tipo Charger, modelo 2013, número de serie 2C3CDXAG4DH587816, con el número de control patrimonial 81679, y que fue determinado pérdida total (choque), según siniestro número B-3331-17, del 07 de febrero de 2017. Se anexa:
1. Copia del dictamen del informe de pérdida total de Seguros Banorte Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte, de fecha 08 de marzo de 2017.
  2. Copia del oficio número DASSPVM/3020/2017, de fecha 05 de abril de 2017, emitido por la Dirección Administrativa de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
  3. Copia de la factura de origen número PAN003908, expedida por Car One Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable.
  4. Copia de la tarjeta de circulación expedida por el Instituto de Control Vehicular.
  5. Copias de las fotografías de los daños causados a la unidad.
  6. Copia de la carta de fecha 28 de marzo de 2017 de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte a las autoridades competentes, donde informa sobre la pérdida total del vehículo para el trámite de la baja correspondiente.

b) Del vehículo motocicleta, marca Honda, Tipo VT750CA, modelo 2013, número de serie JH2RC5008DK900545, con el número de control patrimonial 81741, y que fue determinado pérdida total (choque), según siniestro número B-1830-17, del 22 de enero de 2017. Se anexa:

1. Copia del dictamen del informe de pérdida total de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte, de fecha 28 de febrero de 2017.
2. Copia del oficio número DASSPVM/3022/2017, de fecha 05 de abril de 2017, emitido por la Dirección Administrativa de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
3. Copia de la factura de origen número A4763, expedida por Matsuri Moto, Sociedad Anónima de Capital Variable.
4. Copia de la tarjeta de circulación expedida por el Instituto de Control Vehicular.
5. Copias de las fotografías de los daños causados a la unidad.
6. Copia de la carta de fecha 28 de marzo de 2017 de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte a las autoridades competentes, donde informa sobre la pérdida total del vehículo para el trámite de la baja correspondiente.

c) Del vehículo marca Dodge, Tipo Charger, modelo 2014, número de serie 2C3CDXAG4EH279045, con el número de control patrimonial 82181, y que fue determinado pérdida total (choque), según siniestro número B-37493-16, del 03 de noviembre de 2016. Se anexa:

1. Copia del dictamen del informe de pérdida total de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo financiero Banorte, de fecha 27 de febrero de 2017.
2. Copia del oficio número DASSPVM/3014/2017, de fecha 05 de abril de 2017, emitido por la Dirección Administrativa de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
3. Copia de la factura de origen número PAN006421, expedida por Car One Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable.
4. Copia de la tarjeta de circulación expedida por el Instituto de Control Vehicular.
5. Copias de las fotografías de los daños causados a la unidad.
6. Copia de la carta de fecha 28 de marzo de 2017 de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo financiero Banorte a las autoridades competentes, donde informa sobre la pérdida total del vehículo para el trámite de la baja correspondiente.

d) Del vehículo marca Dodge, Tipo Charger, modelo 2014, número de serie 2C3CDXAG5EH279071, con el número de control patrimonial 82205, y que fue determinado pérdida total (choque), según siniestro número B-33312/2016, del 26 de septiembre de 2016. Se anexa:

1. Copia del dictamen del informe de pérdida total de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte, de fecha 20 de diciembre de 2016.
2. Copia del oficio número DASSPVM/3017/2017, de fecha 05 de abril de 2017, emitido por la Dirección Administrativa de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
3. Copia de la factura de origen número PAN006327, expedida por Car One Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable.
4. Copia de la tarjeta de circulación expedida por el Instituto de Control Vehicular.
5. Copias de las fotografías de los daños causados a la unidad.

- 
6. Copia de la carta de fecha 28 de marzo de 2017 de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo financiero Banorte a las autoridades competentes, donde informa sobre la pérdida total del vehículo para el trámite de la baja correspondiente.

Por lo anterior y,

### **CONSIDERANDO**

PRIMERO. Que esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo establecido por los artículos 36, fracciones III, V y XI, 37 fracciones I, inciso a), y III, incisos b) y h), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción IV, incisos f) y j) y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Que el artículo 171 fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que el Patrimonio Municipal se constituye, entre otros, por los bienes de dominio público y de dominio privado que le correspondan.

TERCERO. Que los vehículos objeto del presente dictamen forman parte del dominio público municipal, en virtud de lo establecido por el artículo 203, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el cual dispone que se consideran bienes del dominio público municipal los destinados por el Ayuntamiento a un servicio público y los propios que, de hecho, utilice para los dichos fines, entre otros.

CUARTO. Que el artículo 208, primer párrafo, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que podrán ser desincorporados los bienes del dominio público municipal cuando por algún motivo dejen de ser útiles para los fines de servicio público, previo acuerdo de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento.

QUINTO. Que los artículos 56 fracción VIII, y 66 fracción VI, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establecen que se requiere de la votación de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento para la aprobación de la desafectación o desincorporación de bienes de dominio público municipal, requiriéndose la publicación del acto en la *Gaceta Municipal* o en el *Periódico Oficial del Estado*.

SEXTO. Que tras haber estudiado y analizado los expedientes anteriormente descritos, esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales pudo constatar que los bienes muebles del dominio público municipal fueron objeto de siniestro y declarados como pérdida total por la aseguradora Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte, motivo por el cual los vehículos en comento ya no son útiles para los fines de servicio público.

SÉPTIMO. Que la desincorporación del dominio público municipal de los vehículos oficiales siniestrados es necesaria para concluir con el proceso de indemnización por parte de la compañía de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte, al Municipio de Monterrey, Nuevo León, en virtud de que los mismos actualmente no se encuentran en servicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se presentan a consideración de este órgano colegido los siguientes:

### **ACUERDOS**

PRIMERO. Se aprueba la desincorporación del dominio público municipal, de 4 vehículos que a continuación se describen, por ya no ser útiles para el servicio público, los cuales fueron objeto de siniestro y declarados

como pérdida total por la compañía de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte, siendo:

- a) Del vehículo marca Dodge, Tipo Charger, modelo 2013, número de serie 2C3CDXAG4DH587816, con el número de control patrimonial 81679, y que fue determinado pérdida total (choque), según siniestro número B-3331-17, del 07 de febrero de 2017.
- b) Del vehículo motocicleta, marca honda, Tipo VT750CA, modelo 2013, número de serie JH2RC5008DK900545, con el número de control patrimonial 81741, y que fue determinado pérdida total (choque), según siniestro número B-1830-2017, del 22 de enero de 2017.
- c) Del vehículo marca Dodge, Tipo Charger, modelo 2014, número de serie 2C3CDXAG4EH279045, con el número de control patrimonial 82181, y que fue determinado pérdida total (choque), según siniestro número B-37493-16, del 03 de noviembre de 2016.
- d) Del vehículo marca Dodge, Tipo Charger, modelo 2014, número de serie 2C3CDXAG5EH279071, con el número de control patrimonial 82205, y que fue determinado pérdida total (choque), según siniestro número B-33312-16, del 26 de septiembre de 2016.

SEGUNDO. Se instruye a la Dirección de Patrimonio de la Tesorería Municipal para la realización de las gestiones conducentes, a fin de que se brinde cumplimiento al Acuerdo Primero del presente dictamen.

Asimismo, intégrense los respectivos expedientes a la compañía de Seguros Banorte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Banorte, misma que indemnizará al Municipio de Monterrey el valor comercial de los vehículos al momento del siniestro.

TERCERO. Difúndanse los presentes acuerdos en la *Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx).

Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales

Monterrey, Nuevo León, a 22 de mayo de 2017

Síndico Primero Roque Yáñez Ramos, coordinador

Regidor Horacio Jonatan Tijerina Hernández, integrante

Regidora Anakaren García Sifuentes, integrante

*Rúbricas*

Regidora Ana Lilia Coronado Araiza, integrante

Regidor Enrique Guadalupe Pérez Villa, integrante

*Sin rúbricas*



---

## Dictamen del convenio de colaboración en materia de Coordinación Fiscal y Control Vehicular con el Gobierno del Estado

### AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE:

Los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo establecido por los artículos 36, fracciones III, V y XI, 37, fracciones I, inciso a), y III, inciso b) y h), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción IV, incisos b), c), d) y j) y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, tenemos a bien presentar a este Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, el dictamen relativo a la aprobación de la suscripción del Convenio de Coordinación Fiscal y Control Vehicular para el año 2017 a celebrarse entre el Gobierno del Estado de Nuevo León y el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con base en los siguientes:

### ANTECEDENTES

- I. Que el Gobierno del Estado de Nuevo León, a través del Instituto de Control Vehicular, y el Municipio de Monterrey han venido celebrando año tras año un convenio en materia de coordinación fiscal para efectos de cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales que imponen a los conductores y propietarios de vehículos la Ley que Crea el Instituto de Control Vehicular del Estado, la Ley que Regula la Expedición de Licencias para Conducir del Estado, Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, además de aquellas que establece el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- II. Que en Sesión Ordinaria de fecha 27 de julio de 2016, el Ayuntamiento de Monterrey aprobó la suscripción del Convenio de Colaboración Administrativa y Coordinación Hacendaria en materia de Coordinación Fiscal y Control Vehicular con el Gobierno del Estado de Nuevo León y el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de Control Vehicular del Estado de Nuevo León.
- III. Que mediante la coordinación y colaboración entre el Estado y el Municipio de Monterrey se logrará contar con los registros de vehículos y conductores actualizados, vigentes y funcionales, mediante el oportuno intercambio de información entre las autoridades competentes del Estado y Municipales, constituyéndose en una herramienta que contribuye a fortalecer la seguridad en el Estado.

Por lo anterior y,

## CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 36, fracciones III, V y XI, 37, fracciones I, inciso a), y III, inciso b) y h), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción IV, incisos b), c), d) y j) y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, tenemos a bien presentar a este Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Que los artículos 115, fracciones III, inciso h), penúltimo párrafo, y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, segundo párrafo, 119, último párrafo, y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica, manejarán su patrimonio y administrarán libremente su hacienda, en atención a las disposiciones jurídicas aplicables, teniendo a su cargo, entre otras funciones y servicios públicos el de seguridad pública, en los términos del artículo 21 de la Constitución general, policía preventiva municipal y tránsito, pudiendo a juicio del ayuntamiento, celebrar convenios con el Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio.

TERCERO. Que los artículos 3 y 109 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establecen que las relaciones entre los poderes del Estado y los municipios de éste, deben estar regidas por los principios de solidaridad, subsidiaridad, así como la coordinación y colaboración, pudiendo el Municipio, previa aprobación del Ayuntamiento, celebrar convenios de coordinación con el Estado en materia de seguridad pública, para lograr un mejor cumplimiento de sus atribuciones.

CUARTO. Que el artículo 157 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que el Municipio, previa aprobación del Ayuntamiento, podrá convenir y acordar con el Gobierno Estatal, la coordinación que se requiere, a efecto de participar en la planeación y programación del desarrollo municipal, en la ejecución de acciones conjuntas para cumplir con los fines de la Administración Pública Municipal.

QUINTO. Que el artículo 158, fracciones I y IX, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que el Municipio podrá celebrar convenios de coordinación o colaboración administrativa con el Gobierno Estatal para los fines, entre otros, de coordinación, y los demás que considere convenientes, en cumplimiento de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado, la presente Ley y los reglamentos respectivos. Señalando el artículo 159, fracción I, de dicho ordenamiento estatal, que por Convenio de Coordinación se entiende aquel que tenga por objeto la colaboración interinstitucional para mejorar la prestación de un servicio público o el ejercicio de una función, sin que ninguna de las partes ceda a la otra la atribución, en todo o en parte, respecto de la materia correspondiente.

SEXTO. Que de acuerdo a lo que establecen los artículos 12, primer párrafo, de la Ley de Coordinación Hacendaria del Estado de Nuevo León, el Estado y los Municipios podrán celebrar convenios de coordinación en materia de recaudación y administración de participaciones federales y estatales y aportaciones

estatales que correspondan a estos últimos, siempre y cuando no contravenga lo establecido en la Ley de Coordinación Fiscal.

SÉPTIMO. Que de acuerdo a lo que establece el artículo 17, párrafos primero y segundo, de la Ley de Coordinación Hacendaria del Estado de Nuevo León, el Ejecutivo del Estado participará a los Municipios de un 0.6 cuotas por concepto de los Derechos de Control Vehicular por cada vehículo que realice el pago según su domicilio registrado. Dicha participación se realizará mensualmente a los Municipios durante los primeros quince días posteriores al mes en que se recaude.

OCTAVO. Que el artículo 56, fracción XIV, de la Ley de Gobierno Municipal establece que se requiere la votación de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento para la aprobación de la celebración de convenios a los que se refiere el artículo 115, fracciones III y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NOVENO. Que resulta relevante contar con registros de conductores y de vehículos actualizados, vigentes y funcionales, mediante el oportuno intercambio de información entre las autoridades competentes, ya que estos registros constituyen herramientas que contribuyen a fortalecer la seguridad en el Estado, lo cual indudablemente resulta en un beneficio para la sociedad.

DÉCIMO. Que para el debido cumplimiento de las obligaciones e imposición de sanciones a las infracciones en la materia objeto del convenio se requiere la coordinación entre las partes.

DÉCIMO PRIMERO. Que los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales consideramos oportuno poner a consideración del Ayuntamiento el autorizar la suscripción del Convenio de Coordinación Fiscal y Control Vehicular para el año 2017 a celebrarse entre el Gobierno del Estado de Nuevo León y el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pues resulta redituable para las finanzas municipales.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se propone a este Órgano Colegiado la aprobación de los siguientes:

## **ACUERDOS**

PRIMERO. Se autoriza a los representantes legales del Municipio de Monterrey, así como a los titulares de las dependencias municipales que intervengan en el mismo, la suscripción del Convenio de Colaboración Administrativa y Coordinación Hacendaria en materia de Coordinación Fiscal y Control Vehicular con el Gobierno del Estado de Nuevo León y el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de Control Vehicular del Estado de Nuevo León, con vigencia del 1° primero de enero de 2017 hasta el día 31 de diciembre de 2017.

SEGUNDO. Se instruye a la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento para la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para dar cumplimiento al Acuerdo Primero, así como a la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y Tesorería Municipal, en el ámbito de sus competencias para el seguimiento del cumplimiento del Convenio señalado en dicho Acuerdo.

TERCERO. Publíquense los presentes Acuerdos en el *Periódico Oficial del Estado* y difúndanse en la *Gaceta Municipal* y en la página oficial de Internet *www.monterrey.gob.mx*

Monterrey, Nuevo León, a 22 de mayo de 2017

Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales

Síndico Primero Roque Yáñez Ramos, coordinador

Regidor Horacio Jonatan Tijerina Hernández, integrante

Regidora Anakaren García Sifuentes, integrante

*Rúbricas*

Regidora Ana Lilia Coronado Araiza, integrante

Regidor Enrique Guadalupe Pérez Villa, integrante

*Sin rúbricas*



---

## Dictamen del convenio de colaboración del Programa de Regularización de Construcción con el Instituto Registral y Catastral

### AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE:

Los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo establecido por los artículos 33, fracción I inciso ñ), 36, fracciones III, V y , 37, fracciones I, inciso a), y III, incisos b) y h), 38, 40, fracción II, 42, 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25 fracción IV, incisos b, c, d y j, y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey Nuevo León, sometemos a consideración de este Órgano Colegiado la siguiente propuesta, que se consigna bajo los siguientes:

### ANTECEDENTES

- I. Actualmente se tiene la necesidad de contar con información catastral confiable, catalizada y moderna, para ser aplicada en el registro, control de inmuebles y planos catastrales, delimitación regional e inventario de inmuebles ubicados dentro del Municipio, dada las ventajas y necesidad que ello implica para la recaudación de las contribuciones a favor del Municipio.
- II. Al día de hoy el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dentro de las acciones que se han llevado a efecto de modernizar tanto el Registro Público de la Propiedad y el Catastro de la entidad, cuenta con tomas fotogramétricas en la mayoría de los centros urbanos, incluida la del municipio de Monterrey, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley del Catastro; sin embargo, el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se encuentra implementando un Sistema de Cartografía Digital que incluye tomas fotogramétricas de 285 kilómetros cuadrados del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- III. Desde el 1º-primero de noviembre de 2009-dos mil nueve, la Tesorería del Estado y el Municipio de Monterrey celebraron convenio de colaboración administrativa en la recaudación de derechos de revisión de planos a través del programa de modernización catastral, mediante el cual se acordó la colaboración de este Municipio en la administración y cobro de los derechos a que se refiere el artículo 277, fracción V, de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León, únicamente para la inscripción catastral de construcciones no manifestadas, detectadas dentro del programa de modernización catastral.
- IV. Ante la necesidad de mantener el convenio de colaboración, en sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento de Monterrey en fecha 8-ocho de noviembre de 2012-dos mil doce, se aprobó, mediante el acta número 6, celebrar convenio de coordinación con la Secretaría de Finanzas y Tesorería General y el Instituto Registral y Catastral del Estado, con intención de las partes, que dicho convenio

sea sustituido, a fin de que las funciones respectivas se desarrollen igualmente, por lo que la información cartográfica fue aprovechada por el Municipio, a fin de obtener recursos económicos derivados del pago del impuesto predial de las diferencias de construcción no informadas a la autoridad que se detecten, así como el pago de los derechos de regularización, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 21 bis 16 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; siendo la única contraprestación es que la Tesorería Municipal continúe recaudando los derechos estatales por concepto de regularización de las diferencias de construcción y su correspondiente transferencia a la cuenta bancaria de la Tesorería Estatal.

V. Que es necesario mantener la colaboración administrativa en materia de revisión de planos a través del programa de regularización de construcción, a fin de que la Dirección de Catastro continúe con su labor de registro, control y actualización del padrón catastral, utilizando, con el apoyo de los Municipios, la fotogrametría u otros métodos técnicos de medición y cálculo individual o masivo, a través de los cuales se pueda conocer la ubicación, medidas y colindancias del predio, las construcciones existentes y demás características del mismo, así como los datos de identificación del propietario o poseedor y establecer las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales para el control y valuación en materia inmobiliaria, fotogrametría que será modernizada por el Municipio de Monterrey, Nuevo León, al establecer el Sistema de Cartografía que actualmente se encuentra implementando.

Por lo anterior y

### **CONSIDERANDO**

PRIMERO. Que el artículo 30 segundo párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, determina que el Gobierno del Estado y los Municipios podrán celebrar dentro de su ámbito de competencia, convenios entre sí, para fortalecer la planeación de los programas de gobierno, coordinar estos en la ejecución de obras, prestación de servicios y, en general, de cualquier otro propósito de beneficio colectivo.

SEGUNDO. Que el artículo 3 de la Ley del Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, menciona que Las relaciones entre los poderes del Estado y los Municipios de éste, deben estar regidas por los principios de solidaridad, subsidiariedad, así como la coordinación, colaboración y respeto a la autonomía de los Municipios del Estado.

TERCERO. Que el artículo 157 de la Ley del Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece la facultad del Municipio, previa aprobación de su Ayuntamiento, podrá convenir y acordar con otros municipios, los Gobiernos Estatal y Federal, la coordinación que se requiere, a efecto de participar en la planeación y programación del desarrollo municipal, en la ejecución de acciones conjuntas para cumplir con los fines de la Administración pública municipal.

CUARTO. Que esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo establecido por los artículos 33, fracción I inciso ñ), 36, fracciones III, V y, 37, fracciones I, inciso a), y III, incisos b) y h), 38, 40, fracción II, 42, 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25 fracción IV, incisos b, c, d y j, y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey Nuevo León

QUINTO. Que el artículo 56, fracción IV de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que se requiere de la votación de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento para

la aprobación de la celebración de los convenios o contratos que comprometan al Municipio o a sus finanzas por un plazo mayor al de la Administración.

SEXTO. Que de celebrarse el Convenio de Colaboración Administrativa con la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León y el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, representará un beneficio tanto económico como administrativo para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, al generarse con el mismo pago del Impuesto Predial adicional al ordinario, así como derechos de regularización de las diferencias de construcción y la consecuente actualización del padrón catastral.

SÉPTIMO. Que el actual programa de «Regularización de Construcción» representa un beneficio también para los contribuyentes, al simplificarse en un solo trámite el poder regularizar las diferencias en sus construcciones, tanto a nivel Municipal como Estatal, evitándose de esta manera que tengan que acudir a las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y posteriormente a las ventanillas de la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para ese efecto, además de evitarse el gasto de tener que contratar la elaboración de planos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado los integrantes de esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales, sometemos a consideración de este Órgano Colegiado, los siguientes:

## ACUERDOS

PRIMERO. Se autoriza al Municipio de Monterrey, Nuevo León, a través de sus representantes legales, celebrar el CONVENIO DE COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE DERECHOS DE REVISIÓN DE PLANO A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN con la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado y el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. Se autoriza a la Tesorería Municipal de Monterrey, a recibir los pagos por concepto de derechos estatales dentro del programa «Regularización de Construcción», así mismo a que realice la transferencia a la cuenta bancaria de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, de los pagos recibidos por los derechos estatales aludidos en los plazos o periodos que convengan.

TERCERO. Se instruye a la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento para la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para dar cumplimiento al Acuerdo Primero de este Dictamen.

CUARTO. Publíquese el Acuerdo Primero y Segundo en el *Periódico Oficial del Estado* y difúndanse en la *Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet: [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Monterrey, Nuevo León, a 22 de mayo de 2017

Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales

Síndico Primero Roque Yáñez Ramos, coordinador

Regidor Horacio Jonatan Tijerina Hernández, integrante

Regidora Anakaren García Sifuentes, integrante

*Rúbricas*

Regidora Ana Lilia Coronado Araiza, integrante

Regidor Enrique Guadalupe Pérez Villa, integrante

*Sin rúbricas*

## **Dictamen de comodato de un predio en la colonia Paseo de San Bernabé para la operación del Cendi número 14**

### **AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE:**

A los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo establecido en los artículos 36 fracciones III y V, 37, fracciones I, incisos a) y c), y III, inciso b) y e), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción IV, incisos f), g) y j), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, nos fue turnado para su estudio y análisis, la documentación relativa a un inmueble propiedad municipal ubicado entre las calles Pianistas, Torneros y Guitarristas, en la colonia Paseo de San Bernabé en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número 84-362-001, con una superficie total de 12,306.28 metros cuadrados, con la finalidad de que sea autorizado otorgar en comodato a favor de Gobierno del Estado de Nuevo León, con el objeto de la administración, operación y ocupación de la superficie antes descrita, por la Secretaría de Educación del Estado, para el Centro de Desarrollo Infantil número 14, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base el siguiente:

### **ANTECEDENTE**

I. El otorgamiento en comodato de una superficie de 12,306.28 metros cuadrados de un inmueble propiedad municipal, con expediente catastral número 84-362-001, ubicado entre las calles Pianistas, Torneros y Guitarristas, en la colonia Paseo de San Bernabé en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, que tiene por objeto la administración, operación y la ocupación de la superficie antes descrita por la Secretaría de Educación del Estado para el Centro de Desarrollo Infantil número 14.

Anexando la siguiente documentación del expediente con la información del inmueble:

- a) Copia del Plano de la colonia Paseo de San Bernabé en el municipio de Monterrey, Nuevo León, que contiene aprobaciones, ubicación y cesión de área municipal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 110, volumen 255, libro 6, sección fraccionamientos, de fecha 25 de septiembre de 2003.
- b) Escritura Pública número 10,591, de fecha 29 de mayo de 2006, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público número 111, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, que contiene la protocolización del oficio de fecha 18 de mayo de 2006, mediante el cual se transmite el área municipal y vial que se describe en dicho oficio a favor del municipio de Monterrey, para que quede constituido el Paseo San Bernabé en el municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 760, volumen 265, libro 31, sección propiedad, de fecha 17 de julio de 2006 .
- c) Oficio dirigido al C. Registrado Público de la Propiedad y el Comercio, con residencia en el municipio



## CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracciones I incisos a) y c), y III, inciso b) y e), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción IV, incisos f), g) y j), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Que el artículo 33, fracción IV, inciso c), de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que es facultad y obligación del Ayuntamiento, en materia de Patrimonio Municipal, el otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extiendan del periodo constitucional del Ayuntamiento.

TERCERO. Que el artículo 171, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que el Patrimonio Municipal se constituye, entre otros, por los bienes de dominio público y de dominio privado que le correspondan.

CUARTO. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 203, fracción I de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, se consideran bienes de dominio público municipal los inmuebles de uso común que adquiera el Municipio.

QUINTO. Que el artículo 56, fracción IV de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que se requiere de la votación de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento para la aprobación de la celebración de los convenios o contratos que comprometan al Municipio o a sus finanzas por un plazo mayor al de la Administración.

SEXTO. Que el artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece la obligación de quienes lleven a cabo diversas acciones de crecimiento urbano, de ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos de equipamiento urbano público, señalando en sus párrafos penúltimo y último que dichas áreas de cesión son inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en dicho artículo, pudiendo cambiar su destino cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, requiriendo para tal efectos acuerdo del Ayuntamiento, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes, adicionando que cuando el municipio pretenda otorgar una concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación de particulares o instituciones de derecho público o privado será necesario además contar con la aprobación del Congreso del Estado.

SÉPTIMO. Que la superficie del inmueble será destinada con el objeto de la administración, operación y ocupación por la Secretaría de Educación del Estado para el Centro de Desarrollo Infantil número 14.

OCTAVO. Que se condiciona al «Gobierno del Estado de Nuevo León», en su carácter de Comodatario, entre otras, a las siguientes condiciones:



- a) El inmueble será destinado con el objeto de la administración, operación y ocupación, por la Secretaría de Educación del Estado para el Centro de Desarrollo Infantil número 14, contribuyendo de esta manera a la sociedad regiomontana.
- b) El inicio de la vigencia del contrato de comodato, será al momento de su formalización.
- c) Será responsable el Gobierno del Estado de Nuevo León de la tramitación de los permisos, licencias y demás relativos a la construcción y mejoras de la superficie del inmueble, objeto del comodato, así como del pago de impuestos, derechos y otras obligaciones fiscales, así mismo deberá inscribir la construcción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- d) En caso de que el inmueble sea utilizado con un objeto distinto, se desvíe la naturaleza del objeto o el carácter no lucrativo de sus fines, el municipio de Monterrey, a través de sus representantes, procederá a realizar los trámites respectivos para el inicio de rescisión del contrato de comodato.
- e) En caso que existan daños materiales por causas vandálicas, naturales o fortuitas, o de cualquier otra circunstancia al inmueble o su construcción, el Municipio de Monterrey no será responsable de indemnizar al Gobierno del Estado de Nuevo León por tales hechos o eventos.
- f) El inmueble no podrá subcomodatarse o transmitirse la posesión bajo ninguna figura jurídica a terceros, salvo que exista previa autorización del Ayuntamiento.
- g) El inmueble deberá contar con todos los servicios públicos que requiere para su funcionamiento, y será responsabilidad del Gobierno del Estado de Nuevo León su contratación, así como de su pago oportuno.
- h) No existirá relación laboral entre el personal del Gobierno del Estado de Nuevo León y el Municipio de Monterrey, así como entre el Municipio y el Gobierno del Estado de Nuevo León.
- i) Los daños que se causen a terceros al inicio, durante y la conclusión de la construcción del edificio, así como por el tiempo de la vigencia del contrato de comodato será única y exclusivamente responsabilidad del Gobierno del Estado de Nuevo León.
- j) Deberá contratar el Gobierno del Estado de Nuevo León un seguro de responsabilidad civil, tan amplio y vasto a favor del Municipio de Monterrey.
- k) Una vez concluida la vigencia del contrato de comodato, la construcción, mejoras o remodelaciones del inmueble, serán incorporadas al patrimonio municipal.

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

## ACUERDOS

PRIMERO. Se autoriza a la Administración Pública Municipal celebrar Contrato de Comodato por el plazo de 50 años, a favor del Gobierno del Estado de Nuevo León, previa observancia de lo establecido en el Acuerdo Cuarto de este Dictamen, respecto de una superficie total de 12,306.28 metros cuadrados, ubicado entre las calles Pianistas, Torneros y Guitarristas, en la colonia Paseo de San Bernabé en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número 84-362-001, con el objeto de la administración, operación y ocupación por la Secretaría de Educación del Estado, para el Centro de Desarrollo Infantil número 14, condicionándose en su carácter de Comodatario al Considerando Octavo del presente Dictamen.

SEGUNDO. Adicional a lo establecido en el Acuerdo Primero, se condiciona la vigencia del contrato de comodato a la administración, el buen uso y mantenimiento de la superficie del inmueble objeto del pre-

sente Dictamen por parte del Gobierno del Estado de Nuevo León, en el entendido que en caso de incumplimiento o una vez transcurrido el plazo del contrato autorizado, el inmueble objeto del comodato se reincorporará al patrimonio del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con todas las mejoras que se hubieren realizado en el mismo.

TERCERO. Se instruye a las Direcciones de Patrimonio de la Tesorería Municipal, y Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento, para la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios, así como para la realización de las gestiones conducentes, a fin de que se brinde cumplimiento al Acuerdo Primero del presente Dictamen.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Patrimonio para que realice las gestiones necesarias a fin de dar el debido cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 201, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, turnándose al Congreso del Estado para que ordene la expedición del Decreto que autorice al Municipio de Monterrey, a celebrar contrato de comodato referido en el Acuerdo Primero de este Dictamen, lo anterior atendiendo de que esta área aprobada para otorgarse en contrato de comodato, deviene de la sección gratuita, hecha por el fraccionador a favor del Municipio de Monterrey, en los términos del numeral antes citado.

QUINTO. Difúndanse los presentes acuerdos en *la Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Monterrey, Nuevo León, a 24 de mayo de 2017

Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales

Síndico Primero Roque Yáñez Ramos, coordinador

Regidora Ana Lilia Coronado Araiza, integrante

Regidor Horacio Jonatan Tijerina Hernández, integrante

*Rúbricas*

Regidora Anakaren García Sifuentes, integrante

Regidor Enrique Guadalupe Pérez Villa, integrante

*Sin rúbricas*



---

## Dictamen de factibilidad para fraccionar y urbanizar el fraccionamiento de tipo habitacional Kiara Residencial

### AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE:

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracciones I, incisos a) y c), y III, incisos b) y e), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, nos fue turnado para su estudio y análisis, la documentación relativa a la solicitud para la aprobación de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, 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 la ciudad de Monterrey, Nuevo León, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:

### ANTECEDENTES

- I. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número F-116/2014, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2014-dos mil catorce y al escrito de fecha 10-diez de Junio de 2016-dos mil dieciséis, 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 Publica 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 se le informe sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y 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 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.

II. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente I, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió mediante oficio 2927/SEDUE/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, la siguiente opinión técnica:

**A LA C. COORDINACIÓN DE LA Y A LA COMISION DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA DEL R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.I.**

Presente.

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliado, referente a la solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, solicitada ante esta Autoridad el día 19-diecinueve de Diciembre del 2014-dos mil catorce, bajo el número de expediente administrativo F-116/2014, 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:

**VISTO:** El Expediente administrativo número F-116/2014, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2014-dos mil catorce y al escrito de fecha 10-diez de Junio de 2016-dos mil dieciséis, 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 Publica 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 se le informe sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y 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 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 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 el uso habitacional unifamiliar se estima permitido; así mismo el predio colinda con el Corredor Biológico (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); conformado de la siguiente manera:

- a) Área de la demarcación federal (C.N.A.). Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la dependencia competente.
- b) Área de preservación ecológica.- Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

- a) Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- b) No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.
- c) En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- d) Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- e) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale el estudio de impacto ambiental específico.
- f) Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en su caso por lo que determine la autoridad competente.
- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- h) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

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.

- II. 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.
- III. Que el promovente acompaña el Certificado de Libertad de Gravámenes emitido por el Tercer Registrador Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 20-veinte de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio con superficie de 10,100.76 metros cuadrados, que se expide a favor de «GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.»
- IV. Que el promovente presentó solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal y gestor del trámite, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 01-uno de Marzo de 2016-dos mil dieciséis.
- V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con las pendientes promedio del predio por rangos, firmados por el Apoderado Legal, el C. Lic. León Dachner Cirano, y el perito responsable, Arq. Salvador Vargas Saldaña, Cedula Profesional N° 5525500, en donde se determina que el predio se encuentra en una zona en donde predomina el rango de pendiente del terreno natural menor del 0 al 15%.
- VI. Que el promovente presentó las Factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.:
- Oficio N° SADM-DG-0399-16, de fecha 12-doce de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 37

unidades, con superficie de 11,095.00 metros cuadrados, ubicado en Cañón de los Nogales en Jardines de la Estanzuela, municipio de Monterrey, indicando como superficie máxima 11,095.00 metros cuadrados y cota máxima de suministro 587.00 m.s.n.m., indicándole las siguientes obligaciones de obras de infraestructura al solicitante:

### **OBLIGACIONES DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA:**

#### **AGUA POTABLE:**

- a. Existe infraestructura

#### **DRENAJE SANITARIO:**

- a. Existe infraestructura
- b. Únicamente el área que drene por gravedad a las redes existentes en la calle Cañón de las Vigas.

### **REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:**

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

### **OBSERVACIONES:**

- a. La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio.
  - b. Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución.
  - c. Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento.
  - d. Las obras de infraestructura deberán ser instaladas preferentemente en calles ó avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados se deberán constituir un derecho de paso, estando la tramitación a cargo del fraccionador y escriturando el terreno a S.A.D.M.
  - e. Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario.
  - f. No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán exceder de 3.50 metros.
  - g. Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder el 18%.
  - h. En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio, el solicitante deberá de respetar el derecho de paso de las mismas con los anchos que S.A.D.M. tiene especificado según el diámetro.
- Oficio N° SADM-ING-0394-15, de fecha 13-trece de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey en cuanto a la factibilidad de drenaje pluvial, de un predio habitacional con número aproximado de lotes o viviendas, previstas de 37 unidades, con una superficie de 11,095.605 metros cuadrados, ubicado en el Cañón de los Nogales en Jardines de la Estanzuela en el Municipio de Monterrey, Nuevo León mediante el cual autoriza la factibilidad con la construcción de las obras siguientes:
    - Construir 285 metros de muros de contención de 2-dos metros de altura para protección y contener el relleno.

- Rellenar el predio de 1.1 hectáreas con plataforma que drene hacia el cauce del Arroyo con un espesor de hasta 1.7 metros.
- Proteger contra la socavación, colocando 285 metros de gaviones en su colindancia con el Arroyo y en los sitios más apropiados, desplantados en el cauce del Arroyo.

VII. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, mediante oficio N° DIE-212/2016, de fecha 25-veinticinco de Mayo de 2016-dos mil dieciséis; dentro del cual se señala que es FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Kiara Residencial, ubicado en Cañón de los Nogales en el Municipio de Monterrey, N.L. con una superficie de 10,100.76 m<sup>2</sup>, el cual se destinará para Fraccionamiento o Unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley del Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, señala que las obras necesarias para suministrarle el servicio, serán a su cargo.

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

- Oficio N° AET/0886/2015, de fecha 20-veinte de Abril de 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Publico de Nuevo León, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo habitacional denominado «Kiara Residencial» en el que se tienen proyectados un total de 37 lotes para vivienda unifamiliar, en el que se indican los siguientes resultados:

El terreno en análisis se encuentra ubicado en colindancia al norte con el Rio la Silla, al norponiente y al suroriente se encuentra delimitado con propiedad privada, colindando al sur con la calle Cañón de los Nogales, la cual se encuentra sin pavimentar en un tramo de 450 m. desde la esquina sur poniente del predio hasta la calle Privada Riveras del Fraccionamiento Riveras, al norponiente del predio en estudio.

Actualmente el servicio de transporte urbano más cercano se brinda por la Carretera Nacional al sur del predio y por la Av. La Estanzuela al suroriente del mismo y en base a la geometría del fraccionamiento en proyecto, la distancia entre el lote habitacional más lejano hasta el punto donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público urbano estaría a 600 m hasta la Av. La Estanzuela y a 950 m. hasta la Carretera Nacional utilizando la vialidad Cañón de los Nogales, la distancia de cobertura determinada por esta agencia como aceptable es de 500 mts., por lo cual no se tendría cobertura total para los habitantes del proyecto en estudio.

Sin embargo de acuerdo al Plan de Vialidades contenido en el Plan de Desarrollo Urbano para el Municipio de Monterrey 2010-2020 (SIC), la calle Cañón de los Nogales es una vialidad subcolectora, por la cual, una vez pavimentada podría ser incorporada a la red de servicio de transporte urbano y planear dichos servicios en el sector en el corto o mediano plazo.

Por consiguiente, la Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura vial existente que da entrada y salida al predio y la cobertura de los servicios en la zona de influencia del mismo, **la** factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el desarrollo habitacional «Kiara Residencial» estaría supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:

1. Pavimentar la calle Cañón de los Nogales en el tramo que carece de esta infraestructura vial desde el limite suroriente del predio hasta la calle Privada Riveras.
2. Reservar el espacio para instalar (1) un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19),



en el punto definido por la Agencia Estatal de Transporte sobre la calle Cañón de los Nogales, en el sentido de oriente a poniente, en la acera norte, 15m. después del acceso al fraccionamiento a desarrollar.

3. Reservar el espacio para equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0m. x 1.8 m, en la parada referida en el punto anterior, dejando libre el área para la circulación peatonal.
  4. En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe a sus clientes de «Vialidad considerada para circulación de transporte público» sobre la calle Cañón de los Nogales, otra más que establezca «Parada de transporte público y su equipamiento» en los lugares destinados para este fin y descrito en el Punto 2.
  5. La vialidad que se contemple para la circulación de unidades de transporte urbano, deberá contar con una estructura del pavimento adecuada, de acuerdo a la Legislación en materia de pavimentos vigente en el Estado de Nuevo León, para evitar problemas futuros en la superficie de rodamiento y con ello el rechazo de los vecinos a estos servicios.
  6. También deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio.
  7. Los compradores de los lotes habitacionales colindantes con la vialidad actual y considerada para la circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 2 y 4 para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equivoca del espacio y vía pública.
- Que con respecto al Oficio N° AET/0886/2015, el promovente anexa escrito dirigido a la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, manifestando lo siguiente: «... Por medio de la presente y en atención a la respuesta recibida para el Fraccionamiento Kiara Residencial, le solicito la reconsideración de los lineamientos plateados en el oficio No. AET/08862015.

*Como parte de la respuesta recibida, se están solicitando a Grupo Pikud que pavimente prácticamente la totalidad de la calle Cañón de los Nogales desde Residencial Encino Real hasta la calle Privada Riveras. No dudamos de la importancia que conlleva poder disponer de este tramo para cerrar el circuito del transporte público, pero este deberá ser un compromiso de todos los colindantes no solo de Grupo Pikud.*

*Nuestro compromiso como desarrollador, siempre va de la mano con el bienestar de la sociedad así como de la empresa, razón por la cual solicito de la manera más cordial acepten la siguiente propuesta:*

- *Grupo Pikud hará el tramo de vialidad que corresponde a su totalidad del frente de nuestro predio (mitad de calle por total de longitud de frente correspondiente comenzando desde el límite con Residencial Encino Real) haciendo una rotonda donde termina nuestro frente con el fin de que el transporte pueda retornar si así lo requiere.*

*En la actualidad el transporte urbano llega a 30 metros de acceso a nuestro fraccionamiento.*

*En las pláticas que se han tenido con la Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey han reafirmado la necesidad de llevar a cabo la vialidad del Cañón de los Nogales con un compromiso de todos los colindantes de la misma....»*

- Oficio N° AET/01651/2015, de fecha 22-veintidós de junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, informando lo siguiente «...con fecha del 01 de Junio del presente, se recibió en esta Agencia Estatal del Transporte su solicitud de reconsiderar los lineamientos planteados en el oficio AET/0886/2015 donde se emite un dictamen de factibilidad solicitado para el desarrollo habitacional que se plantea construir en el terreno identificado con el número de expediente catastral 51-015-085 en el Municipio de Monterrey bajo el nombre de «Kiara Residencial», y como parte del dictamen se condiciona entre otros aspectos la pavimentación de la Calle Cañón de los Nogales en el tramo que carece de esta infraestructura vial desde el límite suroriente del predio hasta la calle Privadas Riveras; al respecto le informo lo siguiente:

En el análisis de factibilidad del servicio de transporte para ese fraccionamiento en proyecto, se consideró complementar la pavimentación de la vialidad ya mencionada, y en efecto, sobre una longitud mayor a la del frente del predio en dictamen, sin embargo esto se da con base a las características contempladas en el Plan de Vialidades contenido en el Plan de Desarrollo Urbano para el Municipio de Monterrey 2010-2020 (SIC) para la calle Cañón de los Nogales, lo cual redundará en una adecuada cobertura de las rutas de transporte urbano que dan servicio en la zona que se ven favorecidas con la inclusión de nuevos tramos de conexión de vialidades en la red existente, y todo ello en aporte a lograr la factibilidad para los servicios.

Por otra parte en sus argumentos usted infiere que para su propuesta la responsabilidad que les tocaría sería pavimentar lo correspondiente al frente del predio en análisis pero solo la mitad de la sección de la calle, construyendo un rotonda al final del frente del predio con la finalidad de que las unidades de transporte urbano puedan retornar y no pasar a la parte del tramo de la calle sin pavimento. También nos comenta que han tenido pláticas con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey sobre la necesidad de llevar a cabo la vialidad Cañón de los Nogales con el compromiso de todos los colindantes de la misma.

De modo que considerando la propuesta que plantea, además de lo referido respecto al interés de las autoridades municipales a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano sobre considerar la totalidad de la pavimentación, comprometiendo a todos los colindantes de dicha vía, de los cuales aún no tenemos petición y por tanto se entiende que dicha intención no iría a la par, al menos en tiempo de las necesidades de su desarrollo, esta Agencia ha determinado que la propuesta planteada por usted para resolver la accesibilidad de los servicios hasta los límites de su desarrollo de forma inmediata resulta aceptable por el momento, dadas las opciones de vialidad y servicio presentes en la zona y las circunstancias que prevalecen respecto del resto de los responsables vecinos de la Calle Cañón de los Nogales y determina la factibilidad de la misma condicionándola solamente a cumplir con el requisito de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, el diseño geométrico para la construcción del retorno, considerando en dicho diseño, las características de dimensiones de los autobuses, radio de giro y las limitantes de operación de estos vehículos, con la finalidad de que dicha Dependencia lo revise, autorice y canalice a la instancia que considere la supervisión del cumplimiento de las especificaciones durante la construcción, pues resultará relevante para fines no solo de accesibilidad sino también de seguridad vial.

Con la autorización del diseño y la supervisión de la construcción del retorno, referido en el párrafo anterior por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, quedaría liberado el punto No. 1 del dictamen emitido con número AET/0886/2015; sin embargo, dejamos a las autoridades municipales la vigilancia y el cumplimiento para que en plazo que ellos estimen se complemente la pavimentación de la calle Cañón de los Nogales, con la única finalidad de mejorar la red vial en beneficio de todos los flujos de circulación incluidos los servicios de transporte de la zona....» (el subrayado es nuestro).



IX. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico de fecha Octubre del 2014-dos mil catorce, elaborado por GeyCo, S.A. de C.V., (Geohidrología, Hidrología, hidráulica, Calculo Estructural y Apoyo Topográfico) signado por el Ing. Manuel Jezzini González, Cedula Profesional 518012.
- Proyecto Hidrológico, hidráulico, riesgos y protección, de fecha 15 de Mayo del 2015-dos mil quince, elaborado por Consultoría AQUA, S.A. de C.V., signado por el Ing. Álvaro L. Vita Garza, Cedula Profesional 1942570.
- Estudio Geológico de fecha Junio del 2015-dos mil quince, elaborado por GeoSurvey, Servicios de Geología y Topografía, S.A. de C.V., signado por la Ing. Claudia María Tovar de la Vega, Cedula Profesional 1293014.
- Estudio Geofísico de fecha Junio del 2015-dos mil quince, elaborado por GeoSurvey, Servicios de Geología y Topografía, S.A. de C.V., signado por la Ing. Claudia María Tovar de la Vega, Cedula Profesional 1293014.

X. Que en fecha 12-doce de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto al desmonte, trazo, cortes y nivelaciones, aún no se han iniciado los trabajos, el predio se encuentra en estado natural, dentro del predio se aprecia una pequeña vivienda, una caballeriza y un gallinero, mismos ubicados en el límite de propiedad sobre la calle Cañón de los Nogales y casi al centro del predio hay un corral; en cuanto a las terracerías: aún no se han iniciado los trabajos del predio, frente al mismo, la calle se encuentra en terracería natural; las demás obras de urbanización aún no se han iniciado los trabajos; Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con arroyo, al sur con vialidad, al oriente habitacional y al poniente con terrenos sin uso. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): Aun no existe ocupación, solo las construcciones existentes. Colindancias del Predio: Al norte con arroyo El Calabozo, al sur con la calle Cañón de los Nogales, al oriente con el fraccionamiento Encino Real y al poniente con terreno sin uso actual. Infraestructura: Aun no existe infraestructura dentro del predio, por la calle Cañón de los Nogales se observan postes telefónicos y de luz, así como alcantarillas. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Calle Cañón de los Nogales con una sección actual de 8.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: no hay. Vegetación: Palmas, mezquites. Plantas arbustivas y maleza. Derechos de Paso C.F.E., AyD, Gas, Pluvial, C.N.A.: no se observan.

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, la clasificación de la zona en la que se encuentra el predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-085, con una superficie 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 el Municipio de Monterrey, N.L.; y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación.

XII. Que mediante oficio N° 032/SDU/15 de fecha 26-veintiseis de Febrero de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del

Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: «.....hago de su conocimiento que el día 17-diecisiete de febrero del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Primera Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 01/2015 y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)

**Información General del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 01/SDU-CTGH/15

**Nombre del Proyecto:** Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata.

**Ubicación:** predio con número de expediente catastral 51-015-085, ubicado colindante a la calle Cañón de los Nogales, en la Estanzuela, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Problemática:** El predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda con el arroyo el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en más del 50% de su superficie así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto.

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 01/SDU-CTGH/15 relativo al proyecto en mención, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acuerda que el presente asunto deberá contar con los estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas en ellos, a fin de que el Consejo esté en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer medidas de mitigación dada la característica del predio:

1. Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración, por lo que el estudio hidrológico presentado deberá contener el plano de obras a realizar para mitigar la problemática observada en el predio...»

XIII. Que mediante oficio N° 064/SDU/15 de fecha 06-seis de Mayo de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: «.....hago de su conocimiento que el día 26-veintiseis de marzo del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la segunda Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 02/2015 y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)

**Información General del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 01/SDU-CTGH/15

**Nombre del Proyecto:** Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata.

**Ubicación:** predio con número de expediente catastral 51-015-085, ubicado colindante a la calle Cañón de los Nogales, en la Estanzuela, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Problemática:** El predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda con el arroyo el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en más del 50% de su superficie así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto.

Mediante el oficio 032/SDU/15 de fecha 26 de febrero 2015 se solicitó complementar los estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas, una vez analizada la documentación recibida y presentada en la segunda sesión, el Consejo Técnico Geológico Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acordó

que deberá contar con el Modelo geodinámico de la cuenca una vez que se cambiara la morfología del cauce actual con el desarrollo del predio a fin de que el Consejo esté en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer medidas de mitigación dada la característica del predio ...»

XIV. Que mediante oficio N° 066/SDU/15 de fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa lo que sigue: «...Para caso del C. José Antonio Belden Larralde, este se encuentra en espera de información solicitada por el Consejo Técnico Hidrometeorológico a fin de que pueda ser analizado nuevamente por el consejo en cita. Solicitud enviada por esta dependencia en el Oficio No. 064/SDU/15...»

XV. Posteriormente mediante oficio N° 090/SDU/15 de fecha de 11-once de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: «.....hago de su conocimiento que el día 02- dos de Junio del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Tercer Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 03/2015 y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)

**Información General del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 01/SDU-CTGH/15

**Nombre del Proyecto:** Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata.

**Ubicación:** predio con número de expediente catastral 51-015-085, ubicado colindante a la calle Cañón de los Nogales, en la Estanzuela, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Problemática:** El predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda con el arroyo el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en más del 50% de su superficie así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto.

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 01/SDU-CTGH/15 relativo al del fraccionamiento tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, denominado KIARA RESIDENCIAL, el Consejo Técnico Geológico Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acordó las siguientes medidas de mitigación: (el subrayado es nuestro)

1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
2. Se atienda las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río la Silla.
3. Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el estudio Hidrológico – Hidráulico – Riesgos realizado por Consultoría Aqua y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cedula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León....»

XVI. Que atento a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: «Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil que corresponda, para que rinda su

*opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.»; esta Secretaría solicitó a la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, 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.*

XVII. Que mediante oficio N° DPCE-CAE-J/T-096/2015 de fecha 06- seis de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría General de Gobierno, Dirección de Protección Civil de Nuevo León, a través de la Coordinación de Prevención y Administración de Emergencias, dirigido a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, informa lo siguiente: *«Como acción preventiva, con el propósito fundamental de preservar la integridad física de las personas, sus bienes y su entorno, adjunto al presente se servirá encontrar Oficio No. 1617/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 17 de Junio del año en curso, suscrito por la C. Lic. Erika Moncayo Santacruz, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, y anexos, por lo que en tal virtud, por ser de su competencia el caso concreto, le solicito atentamente se sirva emitir la opinión correspondiente, lo anterior de conformidad con el artículo 26, fracción XIX, de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, en relación con los artículos 115, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado... «*

XVIII. Que mediante oficio N° DPC/1282/15-M, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: *«.....*

### **INFORME DE INSPECCION 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 11,095.61m<sup>2</sup> y un expediente catastral 51-015-085.*
- 2) *Al momento de la visita al predio, se observó que en el terreno donde se desea llevar a cabo la construcción de un fraccionamiento no se observó que se estuvieran realizando trabajos sobre el predio.*
- 3) *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte el Río La Silla, en la parte sur se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Oriente se encuentra un fraccionamiento de nombre Encino Real y al Poniente se encuentra una quinta campestre.*
- 4) *En la parte posterior del terreno en cuestión y que tiene su colindancia con el Río La Silla, se pretende realizar la construcción de un muro de contención a base de gaviones rectangulares con medidas aproximadas de 2.00 m x 1.00 m. x 1.00m. según cálculo presentado ante esta dependencia.*
- 5) *Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 37 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies que van de los 135.00 a casi 151.00 m<sup>2</sup> cada uno.*

### **ANALISIS DE RIESGO**

*El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares no se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica ya que el desnivel natural es ascendente de su composición con respecto a la vía principal teniendo sus escurrimientos hacia la parte norte a desembocar en el río la Silla.*

### **CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación*



---

*del fraccionamiento Kiara Residencial, por lo que se recomienda realizar los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio.....»*

XIX. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 359, segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de Marzo del 2015-dos mil quince, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha de 11-once de Marzo de 2015-dos mil quince, bajo el Oficio N° 1329/2015/DIFR/SEDUE, en donde se hace del conocimiento del interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes «...

**A. Requisitos Faltantes:**

- 1. Atento al oficio N° 032/SDU/15 de fecha 26-veintiséis de febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y recibido ante esta Secretaría en fecha de 05-cinco de Marzo del 2015-dos mil quince mediante el cual se informa lo siguiente: que «una vez analizada la documentación que integra el expediente relativo al proyecto en mención, deberá contar con los estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas en ellos adjuntando planos donde se especifiquen las obras a resolver para mitigar la problemática del predio; a fin de que el Consejo Geológico e Hidrometeorológico este en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer las medidas de mitigación dada la característica del predio,» por lo que deberá complementar el estudio Hidrológico presentado, el cual deberá contener el plano de obras a realizar para mitigar la problemática en el predio.*
- 2. Plano topográfico del polígono señalando la delimitación de la zona federal del Arroyo « El Calabozo, frente al terreno de su propiedad lo anterior de acuerdo al Oficio No. BOO.00.R07.07.02.-330(14), emitido por el Organismo Cuenca de Rio Bravo, Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en fecha 04-cuatro de julio del 2014-dos mil catorce; firmado por el apoderado legal y perito responsable, indicando las curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, de acuerdo a lo indicado en el artículo 247 fracción VI y artículo 248 Fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 144 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (2 original y proyecto digital)*
- 3. Presentar la delimitación por parte de la autoridad competente de los corredores biológicos que constituyen los afluentes del «Arroyo El Calabozo» el cual está identificado por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.*
- 4. Factibilidad de Drenaje Pluvial emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*
- 5. Factibilidad emitida por la Agencia para la Racionalización y Modernización de Sistemas del Transporte Público de Nuevo León, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey...»*

XX. Posteriormente y en seguimiento al Oficio N° 1329/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 11-once de Marzo de 2015-dos mil quince, esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha de 22-veintidós de Mayo del mismo año, bajo el Oficio N° 1479/2015/DIFR/SEDUE, a fin de que presente lo siguiente: «...

**A. Requisitos Faltantes:**

1. Atento al oficio **N° 064/SDU/15** de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y recibido ante esta Secretaría en fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual se informa lo siguiente: que «...se llevó a cabo la segunda Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Técnico Geológico Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 02/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen:

**«Información general del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 01/SDU-CTGH/15

**Nombre del Proyecto:** Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata.

**Ubicación:** Predio con número de expediente catastral 51-015-085, ubicado colindante a la calle Cañón de los Nogales, en la Estanzuela, Delegación Huajuco en el municipio de Monterrey, Nuevo León...

...Mediante el oficio 032/SDU/15 de fecha 26 de febrero 2015 se solicitó complementar los estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas, una vez analizada la documentación recibida y presentada en la segunda sesión, el Consejo Técnico Geológico Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acordó que deberá contar con el Modelo geodinámica de la cuenca una vez que se cambiara la morfología del cauce actual con el desarrollo del predio a fin de que el Consejo esté en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer medidas de mitigación dada la característica del predio...» (El subrayado es nuestro)

2. Plano topográfico del polígono señalando la delimitación de la zona federal del Arroyo «El Calabozo», frente al terreno de su propiedad lo anterior de acuerdo al Oficio No. BOO.00.R07.07.02.-330(14), emitido por el Organismo Cuenca de Río Bravo, Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en fecha 04-cuatro de Julio del 2014-dos mil catorce; datos de polígono, cotas y superficie de acuerdo al certificado de libertad de gravamen actual, georeferenciado en coordenadas UTM; señalando cuadro de construcción del polígonos según escrituras y cuadro de construcción del polígono según el oficio emitido por CONAGUA; así mismo, especificar la superficie neta a desarrollar y su cuadro de construcción; firmado por el apoderado legal y el perito responsable, indicando las curvas de nivel a cada cinco metros, referenciadas al nivel del mar, de acuerdo a lo indicado en el artículo 247 fracción VI y artículo 248 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (2 original y proyecto digital)...»

XXI. Escritos libres presentados por el promovente en relación al Oficio 1329/2015/DIFR/SEDUE, vinculados al expediente:

- En fecha de 24-veinticuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, manifestando: «...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos constatación siguiente:

A. Requisitos Entregados:

1. Planos donde se especifican las obras a resolver para mitigar la problemática del predio.
2. Factibilidad del Drenaje Pluvial...»

- En fecha de 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: «...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos contestación a lo siguiente:



A. Requisitos Entregados:

1. Factibilidad del Transporte. (FUE ENTREGADA DIRECTAMENTE POR LA SRIA. DEL TRANSPORTE)
2. Solicitud Actualizada.
3. Modelo geodinámica.
4. Antecedente donde ya se ingresó el estudio de impacto ambiental modalidad general...»

XXII. Escritos libres presentados por el promovente en relación al Oficio 1479/2015/DIFR/SEDUE, vinculados al expediente:

- En Fecha 29-veintinueve de mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: «...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos contestación a lo siguiente:

A. Requisitos Entregados:

1. Factibilidad de Transporte.
2. Solicitud Actualizada.
3. Modelo geodinámico.
4. En su momento se presentara la manifestación de impacto ambiental específica para la zona en donde se ubica la demarcación federal del Arroyo El Calabozo en relación con el predio de referencia
5. Predial.

- En fecha 29-veintinueve de octubre del 2015-dos mil quince, manifestando: «...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos contestación a lo siguiente.

A. Requisitos Entregados.

1. DOCUMENTACIÓN DE RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, CON PLANOS Y CERTIFICADO NOTARIADO.
2. PLANOS TOPOGRÁFICOS.
3. ACREDITACIÓN DE CNA.
4. AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN POR PARTE DE CNA.»

- En fecha 10-diez de junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: «...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos contestación a lo siguiente:

A. Requisitos Entregados:

1. Carta Responsiva Geóloga.
2. Factibilidad de Drenaje Pluvial
3. Factibilidad de C.F.E.
4. Certificado de Libertad de Gravamen
5. Predial
6. Planos .60 x .90 Pendientes
7. Planos .60 x .90 Topográfico.
8. Solicitud Actualizada.
9. Plano Lineamientos de la Agencia Estatal del Transporte....» (documento presentado en fecha 27-veintisiete de Junio de 2016-dos mil dieciséis).

XXIII. Que el promovente presentó Oficio N° B00.00.R07.07.02.-330(14), de fecha 04-cuatro de Julio del 2014-dos mil catorce, dentro del cual le fue señalado la delimitación de la Zona Federal en sus colindancias con el predio por la margen izquierda del Arroyo El Calabozo en una longitud de 155.56 metros que comprende la suma de los vértices del 8 al 14al 1, tal como se indica en el plano con fecha de julio de 2014.

XXIV. Que el promovente presentó Oficio N° B00.811.08.02-414(15), de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del cual anexa el Permiso de Construcción o Modificación de Obra en Zona Federal autorizado para realizar obra en una corriente de propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua en el municipio de Monterrey, Nuevo León., que se tramitó mediante expediente NVL-O-0020-29-05-15-5 que a continuación se describe:

FOLIO N°	OBRA	MUNICIPIO	ESTADO
0303	Construcción de muro de protección, sobre el arroyo El Calabozo, afluente directo del Río la Silla, para el desarrollo Kiara.	Monterrey.	Nuevo León.

*«Al respecto, me permito poner a su disposición el original del permiso con el que se autoriza la construcción de la obra mencionada, el cual será entregado previo pago, como lo establece la Ley Federal de Derechos en Materia de aguas. Además, se hace de su conocimiento que se refiere exclusivamente a la autorización de la obra desde el punto de vista hidráulico e hidrológico y que conforme a los Artículos 97 de la Ley de Aguas Nacionales y 127 de su Reglamento, es de su responsabilidad, la seguridad estructural, la construcción y el comportamiento de la misma.»*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6, fracción IV, 10, fracción XIII y último párrafo, 11, 121, fracción I, 123, fracción I inciso a), 147, 158, fracciones I a la XII, 159, fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 187 primer y segundo párrafos, fracciones I a la VII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201, fracción I, 202, fracciones I al V, 204, fracciones I al XI, 205, fracciones I al X, 206, fracciones I al VI, 207, 241, primer párrafo, 242, fracción III, 243, fracción I y II, 244, fracción I, 245, 246, 247, fracciones I al VI, 248, fracciones I al VIII, 271, fracciones I, incisos a) y b) y II, incisos a) al i), 276, fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracciones I y II, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I a VIII y 144, fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16, fracción X, 93, 94, fracción V, 95, 98, fracciones II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., envía las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Por lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, estima que se encuentran integradas las constancias y requisitos de los artículos aludidos sobre

la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y 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 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; debiendo cumplir el solicitante con la zonificación y densidad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020.

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

- Oficio N° SSP/107/2015 de fecha 04-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *«... al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha Delegación presta el servicio de limpia y recolección de basura, mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público. Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que indica:  
«La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio...»*
- Oficio N° SSPVM/12184/2015, de fecha 03-tres de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Tránsito de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:  
*«La ubicación del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-085, colindante a la calle Cañón de los Nogales y Jardines de la Estanzuela, Delegación Huajuco de la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.  
Por lo anterior, esta autoridad no es competente para manifestarse respecto a la factibilidad o imposibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad).»*
- Oficio No. SSP/FC/S3/4149/2015 de fecha 15-quince de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Comisión General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *«...le informo que se implementó la logística de seguridad competente a la corporación y a los planos topográficos aleatorios en la cartografía antes planteada, por otra parte cabe destacar que las áreas establecidas en dichos planos forman parte de la jurisdicción de la corporación, a la cual siempre ha existido la presencia disuasiva y permanente en la zona y aledañas a la misma...»*

TERCERO: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 248, primer párrafo, 250, primer párrafo y 271, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar el predio con 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, se establecen los siguientes LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO:

**a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020 y de acuerdo a su plano 16 y 5 respectivamente de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3, fracción II, 82, fracción I, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I al VIII y 144, fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente, la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral 51-015-085 será de 10,100.76 metros cuadrados.

**b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo el último párrafo, 159, fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DT/V/063/2015**, de fecha 20-veinte de Enero del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - a) Para el Camino Cañón de la Viga (Cañón de los Nogales), deberá respetar un ancho de 16.00 metros.
  - b) Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, fracción V, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley.  
Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.



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

7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

Atendiendo lo señalado en el Oficio N° AET/01651/2015, de fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, se le informa que para la Etapa de Proyecto Urbanístico deberá presentar el diseño geométrico para la construcción de un retorno, construyendo un rotonda al final del frente del predio con la finalidad de que las unidades de transporte urbano puedan retornar y no pasar a la parte del tramo de la calle sin pavimentar, considerando en dicho diseño, las características de dimensiones de los autobuses, radio de giro y las limitantes de operación de estos vehículos, en el cual debe contar con el Visto Bueno de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### **c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:**

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

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

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201, fracción I 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. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: «No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.»

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

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral 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 el uso habitacional unifamiliar se estima permitido; así mismo el predio colinda con Corredor Biológico (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); conformado de la siguiente manera:

- a) Área de la demarcación federal (C.N.A.).- Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la dependencia competente.
- b) Área de preservación ecológica.- Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

- a) Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- b) No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.
- c) En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- d) Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- e) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
- f) Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en su caso por lo que determine la autoridad competente.
- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- h) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

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.



## f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

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

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;
- V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros;
- VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;

## g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, 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.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, 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.

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

#### **h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

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

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

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

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

#### **i) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey;



mediante oficio N° DT/H 202/2015, de fecha 17-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Debido a las características físicas existentes del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según el artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá presentar el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado al momento de la solicitud de autorización del proyecto urbanístico, el cual deberá contener los aspectos siguientes:

### **1. Análisis Hidrológico:**

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por GeyCo Geohidrología y Construcciones a través del Ing. Manuel Jezzini González con fecha de Octubre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Para urbanizar el predio es necesario lo siguiente:

1. Rellenar el predio con material Banco en capas con espesor máximo de 20 cm. Compactadas al 95% de la prueba Proctor los espesores calculados varían de 20 cm. en la calle Cañón de los Nogales a 1.8 mts. en la colindancia con el arroyo Calabozo-La Virgen.
  2. Construir muros de contención para contener el relleno y proteger contra la socavación la colindancia con el Arroyo.
- b) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA No. BOO.00.R07.07.02.-330(14) (Julio2014): *«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 publica, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad».*
- c) Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio 090/SDU/15 con fecha del 11 de Junio de 2015 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León:
1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta drenaje e infiltración.
  2. Se atienda las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río La Silla.
  3. Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico-Riesgos, realizado por Consultoría AQUA y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cédula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

### **2. Análisis Hidráulico.**

- a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso,

canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso el Método Racional.

- b) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0394-15 (Marzo 2015):
- Construir 285 m. de muros de contención de dos metros de altura para protección y contener el relleno.
  - Rellenar el predio de 1.1 ha. Con plataforma que drene hacia el cauce del Arroyo con un espesor de hasta 1.7 mts.
  - Proteger contra la socavación, colocando 285 mts. De gaviones en su colindancia con el Arroyo y en los sitios más apropiados, desplantados en el cauce del Arroyo.
- c) Es de señalar, que a fin de realizar las obras de protección en el margen del arroyo El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA, así como atender las características y especificaciones técnicas de protección con gaviones contenidas dentro del Proyecto Hidrológico – Hidráulico y de Protección elaborado por Consultoría AQUA a través del Ing. Álvaro L. Vita Garza (Cedula No. 1942570) con fecha de Mayo de 2015, respetando en todo momento las normativas de la CONAGUA con respecto a las obras de protección en escurrimiento de injerencia federal.
- d) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- e) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de la obras por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- f) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.
- g) Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- h) De acuerdo a lo estipulado por el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

- i) Con base al tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando periodos de retorno de 50 años mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- j) Deberá presentar las memorias técnicas efectuadas para el cálculo de la lámina de agua, así como para la revisión de la capacidad hidráulica en las calles de acuerdo a la sección vial propuesta considerando un periodo de retorno de 50 años, periodo recomendado por las autoridades en el diseño de drenaje pluvial de acuerdo al tipo de desarrollo urbanístico. Asimismo, las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.
- k) 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.
- l) En caso de ser requerida una canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- m) 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.
- n) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
- o) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

Respecto al inciso c) del dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° DT/H 202/2015, de fecha 17-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, dentro del cual menciona «c)... que a fin de realizar las obras de protección en el margen del arroyo El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA...» Cabe señalar que en fecha 29-veintinueve de Octubre de 2015-dos mil quince, el promovente presentó Oficio N° B00.811.08.02-414(15), de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del cual anexa el Permiso de Construcción o Modificación de Obra en Zona Federal autorizado para realizar obra en una corriente de propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua en el municipio de Monterrey, Nuevo León, que se tramitó mediante expediente NVL-O-0020-29-05-15-5 que a continuación se describe:

FOLIO N°	OBRA	MUNICIPIO	ESTADO
0303	Construcción de muro de protección, sobre el arroyo El Calabozo, afluente directo del Río la Silla, para el desarrollo Kiara.	Monterrey.	Nuevo León.

**j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G300/2015, de fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano y estudios Geológico y Geofísico elaborados por «GEOSURVEY, SERVICIOS DE GEOLOGIA, GEOFISICA Y TOPOGRAFIA» signados por Ing. Claudia María Tovar de la Vega con Cedula Profesional No. 1293014, de fecha de Junio 2015, presentados por el propio promovente y al antecedente con No. de Oficio DT/G018/2015, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Fisiográficamente el área de estudio se ubica en la Provincia de la Sierra Madre Oriental, conformada por una cadena de sierras alineadas en orientación NW-SE con elevaciones máximas de 2,500msnm.
- Con base en el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se determina que el predio se localiza en una Zona de Alto Riesgo debido a la colindancia con arroyo.
- La Geología del sitio estudiado presenta un escape de suelo vegetal, lo cual no permite ver la naturaleza litológica del suelo, sin embargo es posible determinar que la litología del lugar corresponde a una serie de capas de lutitas que subyacen a un suelo conformado por material orgánico, además de suelo tipo arcilloso, estas lutitas sobreyacen en discordancia a una unidad litológica conformada por capas de rocas caliza, ambas unidades litológicas corresponden al periodo Cretácico y el suelo al Cuaternario.
- Se utilizó el método de prospección Geoeléctrica, usando el arreglo dipolo-dipolo, el cual nos permite obtener una tomografía con valores de resistividad medidos a lo largo de la misma, proporcionándonos un mayor detalle (2d) de la estratigrafía que subyace al sitio de estudio, a diferencia de los sondeos eléctricos verticales (SEV) los cuales únicamente proporcionan información puntual (1d) haciendo necesario realizar una interpolación entre diferentes SEV's y por ende acarreado un mayor factor de error en la interpretación de la información.
- Se realizaron 3 Tomografías Eléctricas ubicadas en campo; de acuerdo con estas tomografías se determinó que hacia la parte Noreste del terreno se encuentra un material altamente compacto y próximo a la superficie del terreno del tipo roca lutita. Hacia la parte Sureste del terreno (próximo a la calle de acceso) se encontró que hay un alto contenido de humedad debido a las lluvias recientes.
- El terreno en cuestión no presenta problemas de inestabilidad geológica, sin embargo, en las condiciones actuales, el terreno presenta riesgo de inundación debido a su proximidad con un río, así como por el flujo hidráulico que se forma en la calle de acceso.
- Para la Etapa de proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño de Pavimentos Flexible.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y lotificación y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 metros de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes, las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada en la etapa de Proyecto Ejecutivo.
- Debido a inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con el arroyo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de los Taludes localizados a lo largo de los márgenes del arroyo El Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.



## **k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio N° 5180/15-DIEC-SEDUE, de fecha 03-tres de octubre del 2015-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

### **I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:**

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I: No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque 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 seraprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

### **II. Para la Etapa de Rasantes:**

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

### **l) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al artículo 249, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Manifestación de Impacto Ambiental, específica para la Zona en donde se ubica la demarcación Federal del (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); en relación con el predio de referencia, a fin de

que esta Secretaría esté en posibilidades de determinar la delimitación del corredor biológico, esto de conformidad con lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, apartado de Corredor Biológicos.

- c) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 145, fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En la etapa de PROYECTO DE RASANTES y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá presentar:

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146, fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58, Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3, fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el artículo 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

## **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 247, fracciones I a V, 248, fracciones I a VIII, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 143, fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y 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 de Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y se propone se informe 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 presente dictamen.

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

Entre los cuales se encuentra el Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, el cual señala que una vez analizada la documentación, así como la problemática de encharcamiento que presente el predio en cuestión, estableciendo las siguientes medidas de mitigación:

- 1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.*
- 2. Se atienda las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río la Silla.*
- 3. Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el estudio Hidrológico – Hidráulico – Riesgos realizado por Consultoría Aqua y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cedula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

Se aperciba a la persona moral GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V. en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral número 51-015-085, que la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano queda sujeta 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 ó Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

La persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V. en su carácter de propietario del predio identificado con expediente catastral número 51-015-085 deberá realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se hace del conocimiento del interesado que podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255, primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, por lo que de presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, ó 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.

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; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276, fracción I-primera, 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 es una Opinión Técnica fundamentada 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.

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

Por lo anterior y,

### **CONSIDERANDO**

PRIMERO. Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los

artículos los 36, fracciones III y V, 37, fracciones I, incisos a) y c), y III, incisos b) y e), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León

SEGUNDO. Que el artículo 115, fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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.

TERCERO. Que el artículo 243, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que la primera etapa a la que se sujetará el fraccionamiento y la urbanización del suelo, consiste en la obtención de la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, por parte de la Autoridad, y que esta factibilidad, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 246 de dicho ordenamiento, es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud del interesado acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido.

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

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; y
- VI. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

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

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;
- II. Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de 90 días de anterioridad;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro;
- V. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;
- VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;

- VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio; y
- VIII. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

SEXTO. Que el interesado presentó en una única instancia, la solicitud de factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo y lineamientos generales, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

- I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:
  - a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.
  - b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.
  
- II. En la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano:
  - a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;
  - b) Alineamientos viales y derechos de vía;
  - c) Derechos de vía de infraestructura;
  - d) Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;
  - e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;
  - f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;
  - g) Criterios de arborización de áreas públicas;
  - h) Características de las edificaciones a realizar; y
  - i) Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.

OCTAVO. De acuerdo al considerando anterior, se fijan los siguientes lineamientos generales de diseño urbano:

**a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020 y de acuerdo a su plano 16 y 5 respectivamente de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3, fracción II, 82, fracción I, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I al VIII y 144, fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral 51-015-085 será de 10,100.76 metros cuadrados.

## b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DT/V/063/2015, de fecha 20-veinte de Enero del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - a) Para el Camino Cañón de la Viga (Cañón de los Nogales), deberá respetar un ancho de 16.00 metros.
  - b) Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, fracción V, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley.

Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.

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

7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

Atendiendo lo señalado en el Oficio N° AET/01651/2015, de fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, se le informa que para la Etapa de Proyecto Urbanístico deberá presentar el

diseño geométrico para la construcción de un retorno, construyendo un rotonda al final del frente del predio con la finalidad de que las unidades de transporte urbano puedan retornar y no pasar a la parte del tramo de la calle sin pavimentar, considerando en dicho diseño, las características de dimensiones de los autobuses, radio de giro y las limitantes de operación de estos vehículos, en el cual debe contar con el Visto Bueno de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:**

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

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

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I 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. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: «No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque 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.»

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

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral 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 el uso habitacional unifamiliar se estima permitido; así mismo el predio colinda con Corredor Biológico (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); conformado de la siguiente manera:

- a) Área de la demarcación federal (C.N.A.). Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la dependencia competente.
- b) Área de preservación ecológica.- Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

- a) Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- b) No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.
- c) En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- d) Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- e) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
- f) Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en su caso por lo que determine la autoridad competente.
- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- h) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

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.

#### **f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

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

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- VI. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;
- V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros;
- VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una super-

ficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;

**g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, 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.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, 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.
- o Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

**h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

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

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

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

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

#### **i) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° DT/H 202/2015, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Debido a las características físicas existentes del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según el artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá presentar el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado al momento de la solicitud de autorización del proyecto urbanístico, el cual deberá contener los aspectos siguientes:

##### **1. Análisis Hidrológico:**

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por GeyCo Geohidrología y Construcciones a través del Ing. Manuel Jezzini González con fecha de Octubre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Para urbanizar el predio es necesario lo siguiente:

1. Rellenar el predio con material Banco en capas con espesor máximo de 20 cm. Compactadas al 95% de la prueba Proctor los espesores calculados varían de 20 cm. en la calle Cañón de los Nogales a 1.8 mts. en la colindancia con el arroyo Calabozo-La Virgen.
  2. Construir muros de contención para contener el relleno y proteger contra la socavación la colindancia con el Arroyo.
- b) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA No. BOO.00.R07.07.02.-330(14) (Julio2014):  
*«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 publica, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad».*
- c) Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio 090/SDU/15 con fecha del 11 de Junio de 2015 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León:
1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta drenaje e infiltración.
  2. Se atienda las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río La Silla.
  3. Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico-Riesgos, realizado por Consultoría AQUA y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cédula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
2. Análisis Hidráulico.
- a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso el Método Racional.
- b) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0394-15 (Marzo 2015):
- Construir 285 m. de muros de contención de dos metros de altura para protección y contener el relleno.
  - Rellenar el predio de 1.1 ha. Con plataforma que drene hacia el cauce del Arroyo con un espesor de hasta 1.7 mts.
  - Proteger contra la socavación, colocando 285 mts. De gaviones en su colindancia con el Arroyo y en los sitios más apropiados, desplantados en el cauce del Arroyo.
- c) Es de señalar, que a fin de realizar las obras de protección en el margen del arroyo El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA, así como atender las características y especificaciones técnicas de protección con gaviones contenidas dentro del Proyecto Hidrológico – Hidráulico y de Protección elaborado por Consultoría AQUA a través del Ing. Álvaro L. Vita Garza (Cedula No. 1942570) con fecha de Mayo de 2015, respetando en todo momento las normativas de la CONAGUA con respecto a las obras de protección en escurrimiento de injerencia federal.



- 
- d) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- e) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- f) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.
- g) Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- h) De acuerdo a lo estipulado por el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- i) Con base al tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando periodos de retorno de 50 años mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- j) Deberá presentar las memorias técnicas efectuadas para el cálculo de la lámina de agua, así como para la revisión de la capacidad hidráulica en las calles de acuerdo a la sección vial propuesta considerando un periodo de retorno de 50 años, periodo recomendado por las autoridades en el diseño de drenaje pluvial de acuerdo al tipo de desarrollo urbanístico. Asimismo, las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.
- k) 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.
- l) En caso de ser requerida una canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- m) 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 plante el fraccionador o particular.
- n) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
- o) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción,

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

Respecto al inciso c) del dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° DT/H 202/2015, de fecha 17-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, dentro del cual menciona «c)... que a fin de realizar las obras de protección en el margen del arroyo El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA,..» Cabe señalar que en fecha 29-veintinueve de Octubre de 2015-dos mil quince, el promovente presentó Oficio N° B00.811.08.02-414(15), de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del cual anexa el Permiso de Construcción o Modificación de Obra en Zona Federal autorizado para realizar obra en una corriente de propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua en el municipio de Monterrey, Nuevo León, que se tramitó mediante expediente NVL-O-0020-29-05-15-5 que a continuación se describe:

FOLIO N°	OBRA	MUNICIPIO	ESTADO
0303	Construcción de muro de protección, sobre el arroyo El Calabozo, afluente directo del Río la Silla, para el desarrollo Kiara.	Monterrey.	Nuevo León.

**j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G300/2015, de fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano y estudios Geológico y Geofísico elaborados por «GEOSURVEY, SERVICIOS DE GEOLOGIA, GEOFISICA Y TOPOGRAFIA» signados por Ing. Claudia María Tovar de la Vega con Cedula Profesional No. 1293014, de fecha de Junio 2015, presentados por el propio promovente y al antecedente con No. de Oficio DT/G018/2015, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Fisiográficamente el área de estudio se ubica en la Provincia de la Sierra Madre Oriental, conformada por una cadena de sierras alineadas en orientación NW-SE con elevaciones máximas de 2,500msnm.
- Con base en el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se determina que el predio se localiza en una Zona de Alto Riesgo debido a la colindancia con arroyo.
- La Geología del sitio estudiado presenta un escape de suelo vegetal, lo cual no permite ver la naturaleza litológica del suelo, sin embargo es posible determinar que la litología del lugar corresponde a una serie de capas de lutitas que subyacen a un suelo conformado por material orgánico, además de suelo



- tipo arcilloso, estas lutitas sobreyacen en discordancia a una unidad litológica conformada por capas de rocas caliza, ambas unidades litológicas corresponden al periodo Cretácico y el suelo al Cuaternario.
- Se utilizó el método de prospección Geoeléctrica, usando el arreglo dipolo-dipolo, el cual nos permite obtener una tomografía con valores de resistividad medidos a lo largo de la misma, proporcionándonos un mayor detalle (2d) de la estratigrafía que subyace al sitio de estudio, a diferencia de los sondeos eléctricos verticales (SEV) los cuales únicamente proporcionan información puntual (1d) haciendo necesario realizar una interpolación entre diferentes SEV's y por ende acarreado un mayor factor de error en la interpretación de la información.
  - Se realizaron 3 Tomografías Eléctricas ubicadas en campo; de acuerdo con estas tomografías se determinó que hacia la parte Noreste del terreno se encuentra un material altamente compacto y próximo a la superficie del terreno del tipo roca lutita. Hacia la parte Sureste del terreno (próximo a la calle de acceso) se encontró que hay un alto contenido de humedad debido a las lluvias recientes.
  - El terreno en cuestión no presenta problemas de inestabilidad geológica, sin embargo, en las condiciones actuales, el terreno presenta riesgo de inundación debido a su proximidad con un río, así como por el flujo hidráulico que se forma en la calle de acceso.
  - Para la Etapa de proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño de Pavimentos Flexible.
  - En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y lotificación y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 metros de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes, las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada en la etapa de Proyecto Ejecutivo.
  - Debido a inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con el arroyo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de los Taludes localizados a lo largo de los márgenes del arroyo El Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.

#### **k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio **Nº 5180/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 03-tres de octubre del 2015-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

#### **I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:**

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I: No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince*

metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.

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

## **II. Para la Etapa de Rasantes:**

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

### **I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al artículo 249, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Manifestación de Impacto Ambiental, específica para la Zona en donde se ubica la demarcación Federal del (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); en relación con el predio de referencia, a fin de que esta Secretaría esté en posibilidades de determinar la delimitación del corredor biológico, esto de conformidad con lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, apartado de Corredor Biológicos.
- c) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al Artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por



ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En la etapa de PROYECTO DE RASANTES y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá presentar:

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b. Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple).

- V. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple).
- VI. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente (original).
- VII. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de riesgo del Estado con sus propuestas de mitigación (original y copia).
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

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

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano (original).
- II. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b) Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia).
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VI. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano de pendientes firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)
- VIII. Acuerdo de Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.
- X. Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano.
- XI. Fotografías que muestren la situación actual del predio.
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

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

DÉCIMO PRIMERO. Que conforme al oficio No.090/SDU/15 de fecha 11-once de junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informa que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto

colinda con el arroyo el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en más del 50% de su superficie así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto, por lo que compete a este Ayuntamiento el conocimiento del presente asunto según lo dispuesto en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Y que dicha autoridad estatal informa que en la Tercer Sesión Ordinaria del 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 03/2015, se acordaron las siguientes medidas de mitigación y protección que deberá cumplir el promovente, las cuales consisten en:

1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
2. Se atienda las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río la Silla.
3. Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el estudio Hidrológico – Hidráulico – Riesgos realizado por Consultoría Aqua y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cedula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León....»

DÉCIMO SEGUNDO. Que conforme lo establecido en el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano, se dio vista a la Dirección de Protección Civil del Municipio del Estado de Nuevo León, dependencia que mediante oficio N° DPCE-CAE-J/T-096/2015 de fecha 06-seis de julio del 2015-dos mil quince emitido por la Secretaría General de Gobierno, Dirección de Protección Civil de Nuevo León, a través de la Coordinación de Prevención y Administración de Emergencias, dirigido a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, informa lo siguiente: *«Como acción preventiva, con el propósito fundamental de preservar la integridad física de las personas, sus bienes y su entorno, adjunto al presente se servirá encontrar Oficio No. 1617/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 17 de Junio del año en curso, suscrito por la C. Lic. Erika Moncayo Santacruz, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, y anexos, por lo que en tal virtud, por ser de su competencia el caso concreto, le solicito atentamente se sirva emitir la opinión correspondiente, lo anterior de conformidad con el artículo 26 fracción XIX, de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, en relación con los artículos 115 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado...»*

Por lo que mediante oficio N° DPC/1282/15-M, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, 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 11,095.61m<sup>2</sup> y un expediente catastral 51-015-085.*
- 2) *Al momento de la visita al predio se observó que en el terreno donde se desea llevar a cabo la construcción de un fraccionamiento no se observó que se estuvieran realizando trabajos sobre el predio.*
- 3) *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte el Río La Silla, en la parte sur se encuentra la*

calle Cañón de los Nogales, en el Oriente se encuentra un fraccionamiento de nombre Encino Real y al Poniente se encuentra una quinta campestre.

- 4) En la parte posterior del terreno en cuestión y que tiene su colindancia con el Río La Silla se pretende realizar la construcción de un muro de contención a base de gaviones rectangulares con medidas aproximadas de 2.00 m x 1.00 m. x 1.00m. según cálculo presentado ante esta dependencia.
- 5) Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 37 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies que van de los 135.00 a casi 151.00 m<sup>2</sup> cada uno.

### **ANÁLISIS DE RIESGO**

El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares no se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica ya que el desnivel natural es ascendente de su composición con respecto al vía principal teniendo sus escurrimientos hacia la parte norte a desembocar en el río la Silla.

### **CONCLUSIONES**

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación del fraccionamiento Kiara Residencial, por lo que se recomienda realizar los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano el Municipio.....»

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

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

DÉCIMO CUARTO. Que se cuenta con los oficios girados por las autoridades correspondientes que avalan la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal. Por lo anteriormente expuesto y fundado, y en virtud de que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, consideramos adecuados lo razonamientos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la opinión técnica transcrita en el Antecedente II del presente Dictamen.

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



---

## ACUERDOS

PRIMERO. Se informe 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 del presente dictamen.

SEGUNDO. Esta factibilidad y fijación de lineamientos generales de diseño urbano, está condicionada 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](http://www.monterrey.gob.mx)

Monterrey, Nuevo León, a 23 de mayo de 2017

Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de la Comisión  
de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura

Síndica Segunda Elisa Estrada Treviño, coordinadora

Regidora Miroslava Salinas Garza, integrante

Síndico Primero Roque Yáñez Ramos, integrante

*Rúbricas*

Regidor Horacio Jonatan Tijerina Hernández, integrante

*Rúbrica en abstención*

Regidora María de la Luz Estrada García, integrante

*Sin rúbrica*

## **Dictamen de aprobación del Proyecto Ejecutivo y autorización de ventas de Lania Residencial, sujeto al cumplimiento de disposiciones de orden ambiental**

### **AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE:**

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracción III, incisos b) y e), 38, 40, fracción VI y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, 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, que se denominará LANIA RESIDENCIAL, del predio identificado con el expediente catastral No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

- I. Que en Sesión Ordinaria de fecha 27 de agosto de 2015, con fundamento en los artículos 10 y 166, primer y último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se aprobó informar a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, por conducto de su representante, la factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el predio de superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano.
- II. Que en Sesión Extraordinaria de fecha 23 de octubre de 2015, con fundamento en los artículos 10 y 166, primer y último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se aprobó informar a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, por conducto de su representante, la



---

aprobación del proyecto urbanístico y plano de rasantes del predio de superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL.

III. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número F-022/2016, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, presentada por los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia, en su carácter de Apoderados Legales de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, lo cual acreditan su personalidad mediante la siguiente documentación: Escritura Pública N° 21,487-veintiún mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha 10-diez de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con No. 145163\*1 de fecha 28-veintiocho de abril del 2014-dos mil catorce, otorgado a su favor por la persona moral denominada IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 1,544-mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha 13-trece de Marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1289, folio 5, volumen 431, libro N° 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 10-diez de mayo de 1999-mil novecientos noventa y nueve; otorgado por la persona moral denominada TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 10,457-diez mil cuatrocientos cincuenta y siete, de fecha 17- diecisiete de Febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 67511\*9 de fecha 22-veintidós de Febrero del 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 18,574-dieciocho mil quinientos setenta y cuatro, de fecha 30-treinta de Noviembre de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 50928\*9 de fecha 01-primer día del mes de Diciembre de 2011-dos mil once, otorgado por la persona moral denominada BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 10,449-diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 16-dieciseis de Febrero de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 50928\*9 de fecha 22-veintidos de Febrero de 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V. y mediante Poder Especial de fecha 26-veintiseis de Septiembre de 2014-dos mil catorce, ratificado en la misma fecha ante el Lic. Joaquín Gerardo Montaña Urdiales, Notario Público

Suplente, adscrito a la Notaria Publica N° 113-ciento trece, de quien es Titular el Lic. Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 202,692-doscientos dos mil seiscientos noventa y dos, otorgado por los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA; mediante el cual solicitan 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 LANIA RESIDENCIAL; relativo a la superficie solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045, cuya propiedad se acredita mediante las siguientes escrituras: Escritura Publica 21,726-veintiun mil setecientos veintiséis, de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al contrato de compraventa de inmueble, quedando como compradores del terreno con superficie de 1 Ha. 2,737.55 metros cuadrados, la persona moral denominada Immobilien Metro, S.A. de C.V.; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5345, Volumen: 288, Libro: 214, Sección Propiedad, de fecha 25-veinticinco de junio del 2014-dos mil catorce. Escritura Pública 22,055-veintidós mil cincuenta y cinco, de fecha 14-catorce de agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer distrito registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 7565, Volumen 288, Libro 303 Sección Propiedad Monterrey, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2014-dos mil catorce. Escritura Pública 23,265-veintitrés mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 01-primerero de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular No. 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la Formalización de Copropiedad en los dos Inmueble y Porcentaje de Copropiedad del Inmueble de Fusión, quedando los siguientes porcentajes: IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. en un 52%-cincuenta y dos por ciento, TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., en un 35%-treinta y cinco por ciento, BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., en un 3%-tres por ciento, JAIME ESCAMILLA TIENDA, en un 2%-dos por ciento, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ en un 2% dos por ciento, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, en un 2%-dos por ciento, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO, en un 2%-dos por ciento, HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, en un 2%-dos por ciento, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 3532, Volumen: 113, Libro: 71, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 17-diecisiete de Junio de 2015-dos mil quince; predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

VI. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente III, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió mediante oficio N° 2605/SEDUE/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, la siguiente opinión técnica:

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

Presente.

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliada, referente a la solicitud para la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, solicitada ante esta Autoridad el día 09-nueve de



---

Marzo de 2016-dos mil dieciséis, bajo el número de expediente administrativo **F-022/2016**, para el predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, 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:

**VISTO:** El Expediente administrativo número F-022/2016, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, presentada por los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia, en su carácter de Apoderados Legales de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARO. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, lo cual acreditan su personalidad mediante la siguiente documentación: Escritura Pública N° 21,487-veintiún mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha 10-diez de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con No. 145163\*1 de fecha 28-veintiocho de abril del 2014-dos mil catorce, otorgado a su favor por la persona moral denominada IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 1,544-mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha 13-trece de Marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1289, folio 5, volumen 431, libro N° 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 10-diez de mayo de 1999-mil novecientos noventa y nueve; otorgado por la persona moral denominada TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 10,457-diez mil cuatrocientos cincuenta y siete, de fecha 17- diecisiete de Febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 67511\*9 de fecha 22-veintidós de Febrero del 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 18,574-dieciocho mil quinientos setenta y cuatro, de fecha 30-treinta de Noviembre de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 50928\*9 de fecha 01-primer día del mes de Diciembre de 2011-dos mil once, otorgado por la persona moral denominada BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 10,449-diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 16-dieciseis de Febrero de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 50928\*9 de fecha 22-veintidos de Febrero de 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V. y mediante Poder Especial de fecha 26-veintiseis de Septiembre de 2014-dos mil catorce, ratificado en la misma fecha ante el

Lic. Joaquín Gerardo Montaña Urdiales, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública N° 113-ciento trece, de quien es Titular el Lic. Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 202,692-doscientos dos mil seiscientos noventa y dos, otorgado por los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA; mediante el cual solicitan 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 LANIA RESIDENCIAL; relativo a la superficie solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045, cuya propiedad se acredita mediante las siguientes escrituras: Escritura Pública 21,726-veintiun mil setecientos veintiséis, de fecha 19-dieci-nueve de Mayo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al contrato de compraventa de inmueble, quedando como compradores del terreno con superficie de 1 Ha. 2,737.55 metros cuadrados, la persona moral denominada Immobilien Metro, S.A. de C.V.; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5345, Volumen: 288, Libro: 214, Sección Propiedad, de fecha 25-veinticinco de junio del 2014-dos mil catorce. Escritura Pública 22,055-veintidós mil cincuenta y cinco, de fecha 14-catorce de agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer distrito registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 7565, Volumen 288, Libro 303 Sección Propiedad Monterrey, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2014-dos mil catorce. Escritura Pública 23,265-veintitrés mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 01-primer de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular No. 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la Formalización de Copropiedad en los dos Inmueble y Porcentaje de Copropiedad del Inmueble de Fusión, quedando los siguientes porcentajes: IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. en un 52%-cincuenta y dos por ciento, TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. en un 35%-treinta y cinco por ciento, BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., en un 3%-tres por ciento, JAIME ESCAMILLA TIENDA, en un 2%-dos por ciento, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ en un 2% dos por ciento, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, en un 2%-dos por ciento, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO, en un 2%-dos por ciento, HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, en un 2%-dos por ciento, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 3532, Volumen: 113, Libro: 71, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 17-dieciséis de Junio de 2015-dos mil quince; predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, 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° 1146/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° **S-150/2014**, aprobó la Fusión en 01-una porción del predio marcado con el número 045, identificado bajo el expediente catastral número 52-002-045, con una superficie de 12,737.72 metros cuadrados y el predio marcado con el número 046, identificado bajo el expediente catastral número 52-002-046 con una superficie de 12,737.63 metros



cuadrados, para formar un Lote con superficie de 25,475.35 metros cuadrados, siendo formalizada mediante la Escritura Pública N° 23,265-veintitrés mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 01-primer de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular No. 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la Formalización de Copropiedad en los dos Inmueble y Porcentaje de Copropiedad del Inmueble de Fusión, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 3532, Volumen 113, Libro 71, Sección Auxiliar, de fecha 17-dieciséte de Junio de 2015-dos mil quince.

- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1890/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 01-primer día del mes de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-094/2014**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 27-veintisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, se aprobaron las etapas de 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 LANIA RESIDENCIAL, relativo a la superficie de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045.
- III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 2129/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-057/2015**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, se 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 LANIA RESIDENCIAL, relativo a la superficie solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

Área Total del Terreno:	25,475.35	Metros cuadrados
Área Vial:	5,218.862	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,256.488	metros cuadrados
Área Municipal Total:	3,519.701	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	16,736.787	metros cuadrados
<b>Número de Lotes Habitacionales:</b>	<b>38</b>	

- IV. Que las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. y BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., acreditan su constitución, existencia y subsistencia, según consta en las siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple:

- Escritura Pública 21,487-veintiún mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha 10-diez de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., inscrita

to en el Folio Mercantil Electrónico con No. 145163\*1 de fecha 28-veintiocho de abril del 2014-dos mil catorce.

- Escritura Pública 1,544-mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha 13-trece de Marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que denomina TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Numero 1254, Volumen 131, Libro 3 Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de comercio de fecha 10-diez de Mayo de 1999-mil novecientos noventa y nueve.
- Escritura Pública 38,129-treinta y ocho mil ciento veintinueve, de fecha 29-veintinueve de Agosto de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, Notario Público Titular N° 60 en ejercicio en este Municipio de Monterrey, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Numero 1832, Folio 285, Volumen 419, de fecha 21-veintiuno de Septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.
- 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 22-veintidos de Junio de 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio con superficie de 25,475.35 metros cuadrados, que se expide a favor de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y LOS C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA.

V. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 09-nueve de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, escrito de fecha 23-veintitres de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, signado por el C. Javier Alejandro Garza Leal, en representación de Banco Base, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Base, en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado, que consta en Escritura Pública N° 11,082 de fecha 19 de Febrero de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular N° 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral con residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el número 1137, Volumen 186, Libro 46, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de Marzo de 2015-dos mil quince. (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:

*«...en virtud de la solicitud realizada por ustedes...nos permitimos manifestar que esta Institución no tiene inconveniente para que, respecto de los inmuebles antes descritos...se proceda a solicitar, tramitar y/o gestionar... Ejecutivos...Ventas...en la inteligencia los trámites se realizarán ante la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León...»;* escrito que fue ratificado ante el Lic. Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular N° 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 24-veinticuatro de Febrero del presente año, según consta en el Acta fuera de Protocolo N° 20,271/2016; documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen, de acuerdo a lo dispuesto por los artícu-



---

los 252, fracción VI y 254, fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 147, fracción II y 148, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que el promovente presentó 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, acompañando copia de las identificaciones oficiales de los apoderados legales y gestor del trámite, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 19-diecinueve de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.

VII. Que el promovente presentó dentro de la autorización del proyecto urbanístico y proyecto de rasantes, bajo el expediente administrativo N° F-057/2015, el plano de zonificación por pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, en su carácter de Apoderado Legal de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, anexando cedula profesional del perito responsable el C. Arq. Gabriel J. Camarillo Ugarte, con Cédula Profesional número 183491, en donde se determina que la superficie de 25,475.35 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 0-15%; 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, la 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.

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

- De fecha 19-diecinueve de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *«Con relación a las autorizaciones de Proyecto ejecutivo y autorización de Proyecto de Ventas con Asignación de números oficiales (lotes habitacionales unifamiliares, caseta de vigilancia y áreas municipales cedidas en proyecto) del fraccionamiento de nuestra propiedad denominado «LANIA RESIDENCIAL»...*

*Por medio de la presente solicitamos su autorización para ajustes en las decimales 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-057/2015 de fecha 28 de octubre del 2015.*

*Lo anterior debido a la integración del proyecto al sistema SICOF-IRCNL del gobierno del estado de Nuevo León.*

*Las diferencias son las siguientes:*

CONCEPTO	P. URBANÍSTICO AUTORIZADO EXP. N° F-057/20	PLANOS PRESENTADOS: PROYECTO EJECUTIVO Y LA AUTORIZACIÓN DE VENTAS	DIFERENCIA
Área total del terreno	25,475.35 m <sup>2</sup>	25,475.35 m <sup>2</sup>	0.00
Área vial	5,218.862 m <sup>2</sup>	5,218.862 m <sup>2</sup>	(-) 0.022 m <sup>2</sup>
Área urbanizable	20,256.488 m <sup>2</sup>	20,256.488 m <sup>2</sup>	(+) 0.022 m <sup>2</sup>
Área municipal total	3,519.701 m <sup>2</sup>	3,519.701 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
Área vendible habitacional	16,736.787 m <sup>2</sup>	16,736.787 m <sup>2</sup>	(+) 0.022 m <sup>2</sup>
Número de lotes	38 l	38 l	0.00
Área municipal n° 1	2,846.712 m <sup>2</sup>	2,846.712 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

ÁREAS MUNICIPALES			
Área municipal n° 2	47.886 m <sup>2</sup>	47.886 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
Área municipal n° 3	54.934 m <sup>2</sup>	54.934 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
Área municipal n° 4	241.791 m <sup>2</sup>	241.791 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
Área municipal n° 5	246.515 m <sup>2</sup>	246.515 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
Área municipal n° 6	74.722 m <sup>2</sup>	74.722 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
Área municipal n° 7	7.141 m <sup>2</sup>	7.141 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

IX. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral 52-002-045, con superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM), en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido; para la porción colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago se considera como Corredor de Mediano Impacto (**CMI**) en la cual, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo por zonas secundarias el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido.

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 «Densidades y Lineamientos Urbanísticos», establece: «En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco»; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que en todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique; siendo para esta zona aplicable la **densidad de Crecimiento Controlado (CC)** en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con

pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

X. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- o Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 22-veintidos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, elaborado por la empresa Quality Controller Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción, signado por el Ing. José Eduardo Gámez López, con Cédula Profesional N° 6840787, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 25-veinticonco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- o Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos de fecha 15-quince de Enero de 2016-dos mil dieciséis, de los cuales se hace responsable el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322.
- o Estudio de Impacto Vial, de fecha Mayo 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Pablo Ernesto Aneyba López.
- o Estudio Hidrológico, de fecha Septiembre de 2014-dos mil catorce, signado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, con Cédula Profesional N° 8291284.
- o Conclusiones del Análisis al Estudio Hidrológico fechado Septiembre 2014.

XI. Que en fecha 15-quince de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto a las Preliminares: En cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y la nivelación, ya se realizaron en el interior del predio, actualmente se están realizando el corte y nivelación frente al predio por el Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el acceso principal, se terminó la construcción de la caseta de control, por el Antiguo Camino a Villa de Santiago, se terminó la barda perimetral faltando una sección aproximada de 5.00 m. hacia el sur; se terminaron los trabajos de terracería hasta la base con impregnación en las vialidades internas del fraccionamiento, en el área de afectación por el Antiguo Camino a Villa de Santiago se está realizando la caja y se están haciendo movimientos de tierra para la compactación de la terracería; se terminó la instalación del poliducto de la red principal de Drenaje Sanitario, las acometidas en los lotes y la construcción de los pozos de visita, así como la instalación de los brocales y las alcantarillas; no se han iniciado los trabajos Drenaje Pluvial; se terminó la instalación de la tubería de la red principal de Agua Potable y las acometidas en los lotes, así como el registro de la válvula de control en la vialidad; ya se realizó la canalización de la tubería de la red principal de Gas Natural, así como la instalación de las acometidas en los lotes; se instaló la primera capa de la carpeta asfáltica en toda la vialidad interna; se realizó la construcción de las banquetas en las áreas municipales, así como las guarniciones de las calles internas, no están hechas las rampas para las personas con discapacidad; se observan varios registros instalados y en construcción de Electricidad, algunos les falta la tapa y la instalación de la tubería para el cableado y hay bases para transformadores terminados y en construcción; las bases para la instalación de las luminarias están instaladas y terminadas junto con los registros y se encuentra instalada la tubería para el cableado de las mismas; en cuanto a Jardinería y Arborización: El área municipal 1 no se ha habilitado, el área municipal 2, 3, parte de la 5 y la 6 se encuentran con pasto y árboles, el área municipal 4, 7 y una parte del área municipal 5 no están habilitadas; no se han instalado la nomenclatura ni los señalamientos viales; no se ha iniciado la instalación del mobiliario urba-

no. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte con terrenos sin uso, al sur habitacional y con terrenos sin uso, al oriente con vialidad y al poniente habitacional. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No se han iniciado construcciones en los lotes. Colindancias del predio: Al norte con terrenos baldíos, al sur con vivienda y terrenos baldíos, al oriente con el Antiguo Camino a Villa de Santiago y al poniente con viviendas. Infraestructura: En etapa de terminación la instalación de los servicios de agua, luz, gas, drenaje sanitario, electrificación, cable y telefonía. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Antiguo Camino a Villa de Santiago con una sección actual frente al predio de 8.00 metros. Esguimientos Naturales y/o Arroyos: No se observan. Vegetación: El predio se desmontó en un 90% solo hay algunos árboles y maleza en el área municipal. Derechos de Paso C.F.E., A. Y D., GAS, PLUVIAL, C.N.A.: No se observan. Cabe señalar, que al desmontar el área municipal 1, se observa que hay un ingreso de un pequeño arroyo por el lado norte y por el lado poniente se observan en la parte inferior de la barda, varios tubos de pvc de 4" como desagües hacia el área municipal.

XII. Que en fecha 23-veintitres de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 20-veinte de Mayo del mismo año, bajo Oficio N° 1611/SEDUE/2016, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: «...»

A. Plano de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas presentado por el propio promovente:

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

B. Aspectos Viales:

1. En lo que refiere a Vialidad, el Acuerdo Primero, inciso d) Aspectos Viales Punto No. 1 del Acuerdo de aprobación del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes del Fracc. Lania Residencial, autorizado bajo el Expediente No. F-057/2015, de fecha 28 de octubre del 2015 dice lo siguiente:

*«1. El futuro desarrollo tendrá su acceso vial a través del Antiguo Camino a Villa de Santiago, el cual el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco señala con una sección vial de 15.00 metros de ancho en el tramo colindante al predio; actualmente este camino presenta secciones viales que llegan a ser menores de 7.00 metros de ancho en algunos tramos, lo que ocasiona que en esos tramos se dificulte el paso de 2 vehículos a la vez: uno en cada sentido.»*

*Cabe señalar que la generación de viajes propone entradas y salidas vehiculares que tendrán su origen y destino principalmente hacia la Carretera Nacional, a través de la calle Cristal de Cuarzo, la cual cuenta actualmente con una sección vial inferior a los 7.00 metros, y no cuenta con banquetas peatonales.*

*La intersección de la calle Cristal de Cuarzo con la Carretera Nacional no cuenta con carril de desaceleración ni carril de aceleración y requiere una maniobra a 90 grados en un punto con escasa visibilidad, lo cual tomando en cuenta la velocidad que se desarrolla en la Carretera Nacional y el volumen vehicular que generaría este Desarrollo, representaría riesgos de accidentes fatales a los habitantes del futuro desarrollo.*

*En conclusión, es necesario contar con las secciones viales previstas para la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago (15.00 mts.) y la Av. Cristal de Cuarzo (19.00 mts.). Esta última debido a que es la que conecta a la Carretera Nacional, desde donde se prevé que arriben los usuarios de acuerdo al Estudio de Impacto Vial, y contar con las adecuaciones viales necesarias para una entrada y salida vehicular segura hacia la Carretera Nacional.*



Además de lo anterior, la zona representa una gran problemática de inundaciones puesto que un tramo del Antiguo Camino a Villa de Santiago colinda con el Arroyo La Chueca y en épocas de lluvias éste llega a desbordarse impidiendo el paso representando también riesgos de accidentes. Así como también lo representa un vado que se encuentra sobre la Av. Cristal de Cuarzo, 140 metros aproximadamente al poniente del Antiguo Camino a Villa de Santiago.

*Deberá propuesta que solucione el paso vehicular dándole un acceso más ágil y seguro a los habitantes del futuro desarrollo y a los habitantes de la zona colindante en épocas de lluvia.»*

2. En el Acuerdo Primero, inciso d) Aspectos Viales Punto No. 5 del mismo acuerdo dice lo siguiente: «5. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá resolver cada una de las problemáticas descritas en el punto No. 1 del presente dictamen, toda vez de que esto será condicionante para otorgar el Visto Bueno desde el punto de vista vial para dicha etapa»

#### C. Aspectos Hidrológicos:

1. Deberá presentar plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto, firmado por Propietarios y/o Apoderados Legales y Perito Responsable, acompañando cédula profesional...»

XIII. Escrito libre presentado por el promovente en contestación al oficio N° 1611/SEDUE/2016, vinculado al expediente, en fecha 08-ocho de Junio manifestando lo que sigue: «...Dentro del oficio anteriormente citado, señalan los siguientes:

#### A. Plano de Proyecto ejecutivo y Autorización de Ventas.

1. Se corrigieron observaciones en el plano y se anexan 3 copias simples y proyecto digital (cd)

#### B. Aspectos Viales.

2. Se presenta un estudio complementario de impacto vial, en el cual se plantea la situación real y a futuro de nuestro desarrollo con respecto a la zona de impacto.

#### C. Aspectos Hidrológicos.

3. Se entrega carta responsiva firmada por el Ing. Manuel Jezzini González respecto al estudio hidrológico presentado para la aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas.

#### D. Carta Compromiso

4. Con la finalidad de asumir un compromiso para la mitigación de los problemas viales e hidrológicos a presentarse en la zona, presentamos un oficio firmado por nuestros representantes y ratificado ante notario; en el cual claramente se establecen dos importantes puntos:

- La habilitación de la sección vial correspondiente al frente de nuestra propiedad (140.19 mts de largo x 7.50 mts de ancho, tomando como referencia el centro del antiguo camino a Villa de Santiago).
- Y la participación proporcional conforme al acuerdo o convenio de coparticipación a celebrarse con los propietarios y desarrolladores de la zona respecto a las obras hidrológicas y viales que se acuerden en conjunto con el municipio de Monterrey...»

Se adjunta al presente escrito, Carta de Compromiso de fecha 10-diez de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, signada por el Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, en representación de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, ratificada en fecha 02-dos de Junio del mismo año, ante el Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 215,008-doscientos quince mil ocho, el cual manifiestan lo que sigue: «...MANIFESTAMOS A USTEDES NUESTRA PROPUESTAS PARA MITIGAR LOS PROBLEMAS VIALES E HIDROLÓGICOS PRESENTES EN LA ZONA:

1. SE HABILITARÁ LA SECCIÓN VIAL DE 7.50 MTS DE ANCHO (TOMANDO COMO REFERENCIA EL CENTRO DEL ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO) X 140.19 MTS DE LARGO FRENTE A NUESTRA PROPIEDAD.
2. RATIFICAMOS NUESTRO COMPROMISO, EN PARTICIPAR PROPORCIONALMENTE, CONFORME AL ACUERDO O CONVENIO DE COPARTICIPACIÓN QUE SE CELEBRA EN SU MOMENTO, CON LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES DE LA ZONA RESPECTO A LAS OBRAS HIDROLÓGICAS Y ADECUACIONES VIALES, QUE SE ACUERDEN EN CONJUNTO CON EL MUNICIPIO DE MONTERREY.

LO ANTERIOR EN CUMPLIMIENTO DEL PUNTO 1, INCISO (D) (ASPECTOS VIALES) DEL TÍTULO SEGUNDO DEL APARTADO DE «CONCLUSIONES» DEL ACUERDO DE «AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y PROYECTO DE RASANTES» DEL MISMO FRACCIONAMIENTO/EXP. N° F-57/2015 N° DE OFICIO 2129/2015/DIFR/SEDUE DE FECHA 28 DE OCTUBRE DE 2015...»

XIV. Escritos libres presentados por los promoventes, manifestando lo siguiente:

- De fecha 22-veintidos de Junio del 2016-dos mil dieciséis: «...por medio de la presente hacemos de su conocimiento lo siguiente:
  1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARRA PERIMETRAL.  
*Se anexa en copia simple el permiso de autorización bajo el expediente TM-000066/2015 de fecha 28 de mayo 2015.*
  2. PERMISO DE DESMONTE TOTAL  
*Se anexa en copia simple el permiso de autorización bajo el expediente PDE-000243-15 N° 4430/15-DIEC-SEDUE de fecha 13 de mayo 2015.*
  3. PODER ESPECIAL OTORGADO AL LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO.  
*Se anexa en copia simple de escritura pública número 10,449 «BURÓ CONSTRUCTIVO» otorga poder al Li. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego.*
  4. CERTIFICADO DE GRAVAMEN ACTUALIZADO  
*Se presentará documento original y vigente a más tardar el 27 de junio. (Cabe señalar que ya cumplió con requisito, presentado el 27 de Junio del año en curso).*
  5. PLANO DE HABILITACIÓN DE AREAS MUNICIPALES  
*Se anexa impresión firmada en original del proyecto de habilitación de áreas municipales.*
  6. PROYECTO DE REDES INTERNAS DE AGUA Y DRENAJE  
*Se anexa copia del proyecto de agua potable y drenaje sanitario autorizados por Agua y Drenaje de Monterrey bajo el número I-RS-16008/11 de fecha 02 de febrero del 2016.*



#### 7. PAGO A INCORPORACIÓN A REDES DE MOVILIDAD

*Se anexa copia simple del recibo de pago N° 25577791 de fecha 16 de junio del 2016.*

#### 8. ESPECIFICACIONES DE FACTIBILIDAD DE TRANSPORTE

*Se anexa plano de acceso y señalización del fraccionamiento de acuerdo al oficio N° AET/2245/2014 de fecha 19 de diciembre del 2014.*

#### 9. SOLICITUD OFICIAL

*Se anexa solicitud oficial con firmas de Apoderados mancomunados para actos de dominio, Lic. Alberto de la Garza Evia Torres y Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego.*

#### 10. CÉDULA DEL ING. JUAN GERARDO RÍOS

*Se presentará copia simple a más tardar el 27 de junio. (Cabe señalar que ya cumplió con requisito, presentado el 27 de Junio del año en curso).*

#### 11. ENGARGOLADO DE ESTUDIOS INGRESADOS EN SEDUE

*Se solicita documentación ingresada en el expediente para presentarla engargolada. Lo anterior debido a la dificultad para la obtención de firmas originales...»*

- De fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis: *«Por medio del presente oficio hacemos entrega de la siguiente documentación para seguimiento a la aprobación de Proyecto Ejecutivo y Ventas con asignación de números oficiales de nuestro proyecto denominado «LANIA RESIDENCIAL»...*
- *Oficio Justificativo actualizado*
- *Copia de Convenio ante AYD para la construcción de colector sanitario, con recibo de pago.*
- *Presupuesto de obra actualizado*
- *1 Plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas con asignación de números oficiales firmado por el Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, el Lic. Alberto de la Garza Evia Torres como apoderados y por el Arq. Gabriel Camarillo Ugarte como responsable del proyecto.*
- *CD plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas con asignación de números oficiales en Autocad...»*

XV. 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 N° 052/SDU/15 de fecha 13 de Abril de 2015, 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 52-002-045 con una superficie total de 25,475.35 metros cuadrados, el cual se denominará Lania Residencial; colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N.L.

XVI. Que mediante oficio N° 065/SDU/16 de fecha 22-veintidos de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: *«...dando seguimiento referente al predio identificado con el número de expediente catastral 52-002-045,...; hago de su conocimiento que en el oficio núm.*

052/SDU/15 de fecha 13-trece de abril de 2015-dos mil quince, fueron indicadas las medidas de mitigación dictaminadas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, las cuales se deben de incorporar como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción o fraccionamientos, conforme lo señalan los artículos 169 y 176 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que el seguimiento y revisión del cumplimiento de éstas corresponde a las autoridades municipales...»

XVII. 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.

XVIII. Que mediante oficio N° DPC/960/16, de fecha 09-nueve de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: «...en donde se nos solicita una Inspección de Análisis con el fin de continuar con la solicitud de Proyecto Ejecutivo y Ventas para el fraccionamiento «LANIA RESIDENCIAL»...se le informa que personal Técnico Administrativo adscrito a esta dependencia realizó nuevamente una inspección al predio en cuestión en donde no se observaron cambios que Modifiquen la resolución técnica de Riesgos de éste dictamen por lo que se le informa lo siguiente:

**INFORME DE INSPECCIÓN  
ASPECTOS GENERALES  
OBSERVACIONES**

1. El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Antiquo Camino a Villa de Santiago, el cual dicho predio cuenta con una superficie 25,475.352 M2 y un expediente catastral con número 52-002-045.
2. Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte un predio sin construcción, en la parte sur se encuentran dos quintas campestres, en el Oriente se encuentra la calle Antiquo Camino a Villa de Santiago y cruzando ésta hay una quinta Campestre y al Poniente se encuentra una quinta campestre.
3. En los planos entregados ante esta dependencia se puede observar que lo que se desea realizar es un Proyecto Urbanístico de lotificación de 39 predios tipo de 490.00 M2 c/u de los cuales 1 de ellos es un área municipal de 2,846.712 M2.

**ANÁLISIS DE RIESGO**

El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares no se encuentra ubicado en una zona de Alta Vulnerabilidad Hidrometeorológica ya que el desnivel natural es ascendente de su composición con respecto a la vía principal teniendo sus escurrimientos hacia la parte sur a desembocar al Arroyo La Chueca.

**CONCLUSIONES**

Se deberán acatar las conclusiones y recomendaciones realizadas en el estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la lotificación del predio en cuestión.

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de lotificación para el Fraccionamiento Lania...»



XIX. Que según inspección física de fecha 15-quince de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento LANIA RESIDENCIAL, presenta 45.67% 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 los propios promoventes, dictaminó un costo por obra pendiente de 5,046,724.15 (CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 15/100 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 \$6,056,068.99 (SEIS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y OCHO PESOS 99/100 M.N.), notificado en fecha 25-veinticinco de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JJAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, bajo el oficio N° 2543/SEDUE/2016, de fecha 24-veinticuatro de Agosto de 2016-dos mil dieciséis; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 31-treinta y uno de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, exhiben póliza de fianza N° 88295929 00000 0000, expedida el día 25-veinticinco de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, por CHUBB DE MÉXICO COMPAÑÍA AFIANZADORA, S.A. DE C.V., 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 \$6,056,068.99 (SEIS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y OCHO PESOS 99/100 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.

XX. Las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA; exponen 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.

XXI. 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 **23418492**, de fecha 01-primer día del mes de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, 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 16,736.787 metros cuadrados.
- b) Energía eléctrica: copia de recibo a nombre de TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., con número de referencia N° 42829601004711858202, de fecha 08-ocho de Enero de 2016, por concepto de pago Obra Específica, en relación al Convenio N° ESP-062/2015, de fecha 26-veintiseis de Enero de 2016-dos mil dieciséis, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° DIPV/0126/2016, de fecha 14-catorce de Junio de 2016-dos mil dieciséis, 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 LANIA 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 23882634, de fecha 16-dieciséis de Junio de 2016-dos mil dieciséis, 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 AET/02245/2014, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2014-dos mil catorce, 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.

XXII. 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° **23376881**, de fecha 22-veintidos de Febrero de 2016, expedido por la Gobierno del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$55,510.40 (CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS 40/100 M. N.), por concepto de «Pago por Aportación para el Equipamiento Educativo según la publicación en el P.O.E. de fecha 19/03/2014, según el Art. 143 de Ley de Desarrollo Urbano correspondiente a 38 lotes de vivienda del Fracc. Lania Residencial» 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 exhi-



biendo 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.

XXIII. Las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y LOS C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA; por conducto de sus apoderados legales los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres; 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 y X, 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, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL, relativo a la superficie solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045, predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; cumpliendo los solicitantes 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:

<b>Área total del terreno</b>	<b>25,475.35</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Área vial	5,218.862	Metros cuadrados
Área urbanizable	20,256.488	Metros cuadrados
Área municipal total	3,519.701	Metros cuadrados
Área vendible habitacional	16,736.787	Metros cuadrados
<b>Número de lotes habitacionales</b>	<b>38</b>	

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante los planos del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas.

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 52-002-045, con superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**), en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido, para la porción colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago se considera como Corredor de Mediano Impacto (**CMI**) en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo por zonas secundarias el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido. 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 Monterrey 2010-2020, dispone que en todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique, siendo para esta zona aplicable la **densidad de Crecimiento Controlado (CC)** en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

El promovente presentó dentro de la autorización del proyecto urbanístico y proyecto de rasantes, bajo el expediente administrativo N° F-057/2015, el plano de zonificación por pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, en su carácter de Apoderado Legal de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, JORGE MARTINEZ PAEZ, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNAN GONZALEZ GARCIA, anexando cédula profesional del perito responsable el C. Arq. Gabriel J. Camarillo Ugarte, con Cédula Profesional número 183491, el cual arroja una superficie del predio 25,475.35 metros cuadrados, con pendientes del 0 al 15% resultando 38 viviendas; dando una superficie total de 25,475.35 metros cuadrados y 38.21 viviendas máximas; el proyecto contempla 38 viviendas; por lo que el proyecto presenta- do cumple con la densidad de la zona.

## 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 2,845.257 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 16,736.809 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (38 viviendas, siendo un área municipal requerida de 836.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 3,471.282 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste 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 LANIA RESIDENCIAL contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.07; 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 las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA; por conducto de sus apoderados legales los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres), 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 10-diez 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 **N° 033/16**, de fecha 02-dos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.

- **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 **N° 033/16**, de fecha 02-dos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- Convenio **N° 033/2016**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 29-veintinueve de Enero de 2016-dos mil dieciséis, por un área vendible total de 16,736.79 metros cuadrados, de la cual la superficie vendible de 16,736.79 metros cuadrados será destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (38 lotes) para el fraccionamiento denominado Lania 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.

Convenio en cuya cláusula Cuarta se establece lo siguiente:

*«Obras de Infraestructura.- De acuerdo a los estudios técnicos «S.A.D.M.» manifiesta que para estar en condiciones de proporcionar los servicios de agua potable y drenaje sanitario en el referido fraccionamiento, es indispensable que «EL FRACCIONADOR», además de dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Quinta, deberá construir las siguientes obras:*

**AGUA POTABLE:**

**a)** *Instalación de 900 metros de tubería en diámetro de 0.15 metros (6") clase A-7.*

**DRENAJE SANITARIO:**

**a)** *Se tendrá que construir Planta de Tratamiento Provisional de Aguas Residuales bajo los siguientes condicionamientos:*

*a.1) Se deberá cumplir con las normas y especificaciones de CNA, SEDUOP del municipio y la Agencia de Protección al Medio Ambiente.*

*a.2) Realizar convenio con S.A.D.M. en el que se especifique que los interesados se reservan toda la instalación del servicio de drenaje sanitario (Planta de Tratamiento y Redes), liberando a S.A.D.M. de toda la responsabilidad de la operación, mantenimiento y conservación frente a los actuales, futuros dueños y/o condominios. Así como de cualquier acto de autoridad administrativa, civil o penal derivada de la existencia u operación de la Planta de Tratamiento.*

*a.3) El solicitante deberá de establecer un apartado específico en sus contratos traslativos de dominio de las propiedades o áreas privativas en el que se contenga la siguiente cláusula:*

*La infraestructura de drenaje sanitario independientemente de encontrarse alojada en el interior o exterior del Desarrollo será responsabilidad de la empresa, razón social o propietarios, eximiendo a S.A.D.M. de cualquier responsabilidad inherente al servicio de drenaje sanitario ante los propietarios o cualquier Autoridad.*

**b)** *Se deberá obtener mediante la presentación de esta factibilidad ante la Dirección de Administración del Agua, del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua, el trámite número CNA-01-001 «Permiso de Descarga de Aguas Residuales».*

**c)** *Participar en las obras del Colector Huajuco en forma proporcional.*

*En los predios a desarrollar y que ya existan redes de drenaje sanitario (colectores, sub-colectores) deberán de quedar alojados en vialidades y/o derechos de paso pavimentados en anchos especificados y determinados por esta Institución; así mismo, se deberán de reemplazar los brocales y tapas diferentes a hierro dúctil y se deberá de nivelar con respecto a la superficie de pavimento.»*

Por lo que los promoventes presentan copia certificada del Convenio de colaboración de aportación de Recursos Económicos para la Primera Etapa del Colector Huajuco celebrado por una parte por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. y por otra parte por un grupo de Desarrolladores Inmobiliarios y de Vivienda, de fecha 23-veintitres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis y copia certificada por el Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113, en fecha 21 de Septiembre de 2016; consistente en la instalación de aproximadamente 2,000 metros lineales de tubería en diámetro de 0.61 metros o 24" de diámetro hasta su puesta en marcha para proporcionar así, el servicio de drenaje sanitario a los inmuebles que interesan a «los Fraccionadores» y específicamente a los desarrollos resultantes de éstos y en la cuenca de influencia.

b) Comisión Federal de Electricidad:

- En fecha Diciembre de 2015-dos mil quince, autorizó los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Lania Residencial; 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-062/2015**, de fecha 26-veintiseis de Enero de 2016-dos mil dieciséis, para 38 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 convenio de fecha 21-veintiuno de Diciembre de 2015-dos mil quince; 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 propios 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, cruces, 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, cruces 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:

- Mecánica de Suelos, realizado por la empresa QUALITY CONTROLLER Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción, de fecha 22-veintidos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. José Eduardo Gámez López, con Cédula Profesional N° 6840787, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 25-veinticinco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos, ambos de fecha 15-quince de Enero de 2016-dos mil dieciséis, elaborados por QUALITY CONTROLLER Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción y de los cuales se hace responsable el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322; para el fraccionamiento denominado Lania Residencial, acompañando los siguientes documentos:
  - Certificado N° L.C. 012 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a QCONTROLLER LABORATORIOS, S. DE R.L. DE C.V. como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
  - Oficio N° 210/SDSCP/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que informa al Ing. Sten Flores de la Torre, que fue aprobada su certificación como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 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:
  - o Vialidades:
    - Terreno Natural estabilizado con cal al 5% en volumen de un espesor de 20.00 centímetros.
    - Sub-Rasante de un espesor de 30.00 centímetros.
    - Base Hidráulica con un espesor de 15.00 centímetros.
    - Mezcla asfáltica con un espesor de 4.00 centímetros.
  - o 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:
  - o Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez, acompañado del Oficio N° 204/SDSCP/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que informa al Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez, que fue aprobada su recertificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación Técnica del Diseño de la Estructura del Pavimento Flexible, en fecha 16-dieciséis de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, donde hace constar que una vez revisados los trabajos efectuados por el Profesional Responsable Ing. Sten Flores de la Torre,

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 simple  $f'c= 150 \text{ kg/cm}^2$ , acabado pulido.
- 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 N° SSP/DIMU/200/2016, de fecha 24-veinticuatro de Febrero de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado LANIA, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; 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 N° DIV/27952/I/2016, con fecha del 14-catorce de Enero de 2016-dos mil dieciséis, así como plano autorizado en 14-catorce 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 N° DPTDU/V/296/2016, con fecha del 14-catorce de Junio de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Visto Bueno condicionado al cumplimiento con lo establecido en el artículo 199, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con los lineamientos siguientes:

En lo que refiere a Vialidad, el Acuerdo Primero, inciso d), Aspectos Viales, Punto No. 1 del Acuerdo de aprobación del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes del Fracc. Lania Residencial, autorizado bajo el Expediente No. F-057/2015, de fecha 28 de octubre del 2015 dice lo siguiente:

*«1. El futuro desarrollo tendrá su acceso vial a través del Antiguo Camino a Villa de Santiago, el cual el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco señala con una sección vial de 15.00 metros de ancho en el tramo colindante al predio; actualmente este camino presenta secciones viales que llegan a ser menores de 7.00 metros de ancho en algunos tramos, lo que ocasiona que en esos tramos se dificulte el paso de 2 vehículos a la vez: uno en cada sentido.*

*Cabe señalar que la generación de viajes propone entradas y salidas vehiculares que tendrán su origen y destino principalmente hacia la Carretera Nacional, a través de la calle Cristal de Cuarzo, la cual cuenta actualmente con una sección vial inferior a los 7.00 metros, y no cuenta con banquetas peatonales.*



*La intersección de la calle Cristal de Cuarzo con la Carretera Nacional no cuenta con carril de desaceleración ni carril de aceleración y requiere una maniobra a 90 grados en un punto con escasa visibilidad, lo cual tomando en cuenta la velocidad que se desarrolla en la Carretera Nacional y el volumen vehicular que generaría este Desarrollo, representaría riesgos de accidentes fatales a los habitantes del futuro desarrollo.*

*En conclusión, es necesario contar con las secciones viales previstas para la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago (15.00 mts.) y la Av. Cristal de Cuarzo (19.00 mts.). Esta última debido a que es la que conecta a la Carretera Nacional, desde donde se prevé que arriben los usuarios de acuerdo al Estudio de Impacto Vial, y contar con las adecuaciones viales necesarias para una entrada y salida vehicular segura hacia la Carretera Nacional.*

*Además de lo anterior, la zona representa una gran problemática de inundaciones puesto que un tramo del Antiguo Camino a Villa de Santiago colinda con el Arroyo La Chueca y en épocas de lluvias éste llega a desbordarse impidiendo el paso representando también riesgos de accidentes. Así como también lo representa un vado que se encuentra sobre la Av. Cristal de Cuarzo, 140 metros aproximadamente al poniente del Antiguo Camino a Villa de Santiago.*

*Deberá (SIC) propuesta que solucione el paso vehicular dándole un acceso más ágil y seguro a los habitantes del futuro desarrollo y a los habitantes de la zona colindante en épocas de lluvia.»*

Mientras que el Acuerdo Primero, inciso d) Aspectos Viales Punto No. 5 del mismo acuerdo dice lo siguiente:

*«5. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá resolver cada una de las problemáticas descritas en el punto No. 1 del presente dictamen, toda vez de que esto será condicionante para otorgar el Visto Bueno desde el punto de vista vial para dicha etapa»*

Respecto a estos puntos, el desarrollador presenta un escrito notariado en donde manifiestan sus propuestas para mitigar los problemas viales e hidrológicos presentes en la zona, descritos a continuación:

1. «Se habilitará la sección vial de 7.50 mts. de ancho (tomando como referencia el centro del Antiguo Camino a Villa de Santiago) x 140.19 mts. de largo frente a nuestra propiedad.
2. Ratificamos nuestro compromiso de participar proporcionalmente con los propietarios de la zona respecto a las obras hidrológicas y adecuaciones viales indicadas por el municipio de Monterrey.»

Además de lo anterior, la actualización del Estudio de Impacto Vial presenta alternativas de acceso vial al futuro desarrollo, así como los análisis de capacidad respectivos en cada uno de esos puntos.

Por lo que una vez revisado el proyecto el desarrollador 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, conforme a lo indicado en el escrito notariado presentado por el Lic. Gustavo A. Backhoff Pliego, en representación de Inmobilien Metro, S.A. de C.V. y Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V., de fecha 10 de mayo del 2016.
3. 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.

4. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.

**9. Factibilidad de Transporte:** Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el Oficio N° AET/02245/2014, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2014-dos mil catorce, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, en donde señala lo siguiente: «...Las nuevas condiciones que rigen para este desarrollo habitacional que de acuerdo a la documentación y planos presentados en esta Agencia Estatal de Transporte por Usted en calidad de solicitante y de bajo su estricta responsabilidad, se planea construir en el terreno identificado con los números de expediente catastral 52-002-045 y 52-002-046 en el Municipio de Monterrey bajo el nombre de «Fraccionamiento Lania Residencial», en una superficie de 25,475.35 m<sup>2</sup>, con 38 lotes para vivienda unifamiliar; de lo anterior se procedió a realizar el análisis de la documentación presentada y los estudios correspondientes, llegando a los siguientes resultados:

*De acuerdo a los planos presentados en esta Agencia Estatal del Transporte, el fraccionamiento a desarrollar tiene un fondo de 215 m aproximadamente y cuenta con un acceso a la calle antiguo Camino a Villa de Santiago, vialidad por la que actualmente se brinda servicio de transporte urbano, dando cobertura total a dicho fraccionamiento.*

*Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el fraccionamiento «Lania Residencial» estaría supeditada a que se cumple con los siguientes lineamientos:*

- 1. Instalar el señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), sobre la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago en el sentido de norte a sur sobre la acera poniente, 20 m antes de llegar al acceso del Fraccionamiento Lania Residencial.*
- 2. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, la parada referida en el punto anterior.*
- 3. En los planos que presenten en todos los trámites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán incluir la información de que la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago es «Vialidad con circulación de transporte público», adicionando la nota correspondiente sobre dicha calle; también se deberá informar de la ubicación definida por esta Agencia Estatal del Transporte como parada oficial indicando en los planos con la nota que establezca «Parada de transporte público y su equipamiento» en el lugar destinado para este fin descrito en el punto 1 de esta lista de lineamientos a cumplir e indicados en el croquis anexo.*
- 4. Entregar a las autoridades municipales el proyecto geométrico y de dispositivos viales de la conexión del acceso al fraccionamiento con la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago.*

*Cabe mencionar, que los promoventes adjuntan proyecto geométrico y señalamiento en acceso del fraccionamiento Lania Residencial, de fecha Junio 2016, firmado por el apoderado legal el C. Lic. Gustavo A. Backhoff Pliego y perito Responsable el Arq. Gabriel J. Camarillo Ugarte, con Cédula Profesional N° 183491.*

- 5. Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad con circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1 y 3 para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equivocada del espacio y vía pública....»*



**10. 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.

**11. 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 y Materiales Peligrosos, el cual deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto, mediante reporte **Nº 116-111**, con fecha del 19-diecinueve de Febrero de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno en el cumplimiento descrito en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, así como la Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: *«El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6», instalándose de acuerdo a la Norma Técnica correspondiente:*

- I. En zonas habitacionales e industriales se instalarán como máximo a cada 200 metros.
- II. En zonas comerciales e industriales se instalarán como máximo a cada 100 metros; instalándose preferentemente en las esquinas.

Siendo aprobados los requisitos de prevención contra incendio por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, descritos en las leyes anteriores, con la finalidad de continuar con los avances y trámites correspondientes.

**12. Aspectos Hidrológicos:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio Nº DPTDU/H105/2016, de fecha 21-veintiuno de Junio de 2016-dos mil dieciséis; en el cual otorga el presente dictamen factible y se informa que con base en la revisión de los planos presentados, correspondiente al Proyecto Ejecutivo y plano de Autorización de Ventas, al plano de proyecto de Rasantes, a la propuesta pluvial y al estudio hidrológico – hidráulico presentado, se señalan los siguientes lineamientos:

- A) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- B) De acuerdo al oficio No. 2129/2015/DIFR/SEDUE con asunto, Autorización del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, se observa lo siguiente:

- Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
  - Se atiendan las indicadas en el Estudio Hidrológico presentado y firmado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, en fecha septiembre 2014, cedula profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía.
    1. Se propone como obra de captación a la salida del fraccionamiento un imbornal de piso considerando las siguientes características: 1) altura promedio de inundación sobre la rejilla = 0.05m., 2) coeficiente de contracción = 0.6 (recomendado por la CONAGUA para este tipo de estructuras en el manual de alcantarillado pluvial), 3) factor por taponamiento por obstrucciones (basura, ramas de árboles, hierba, etc.) = 0.5.
    2. Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio.
  - La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. 1.- Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según oficio SADM-ING-0068-15 (enero 2015): a) 67.00 mts. De tubo de 1.07 m. (42"); b) Un Imbornal – rejilla de 0.70 x 12.70 mts; c) Dos registros de 1.30 x 1.30 con rejillas; d) 30 mts de banquetta dentada para captación pluvial.
- C)** 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.
- D)** Deberá garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio.
- E)** Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe de responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- F)** En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros 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, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- G)** 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.



**13. Aspectos Geológicos:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G071/2016, con fecha del 19-diecinueve de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimentos Flexible elaborados por: «QC, QUALITY CONTROLLER» y los antecedentes con N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE, 1890/2015/DIFR/SEDUE y DT/G204/2015 presentados por el propio promovente, se desprenden las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

- Siguen vigentes las observaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente con No. de Oficio: DT/G204/2015.
  - De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos, se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad de 5.00 m. cada uno.
    - o En el predio objeto a estudio se detectó una columna estratigráfica compuesta por arcillas de coloraciones y tonalidades con diferentes elementos estructurales tales como arcilla café oscura con materia orgánica, arcilla café clara con lentes de almendrilla, lutita arcillosa gris verdosa y arcilla café.
    - o Se obtuvieron valores de hasta 50 golpes en la prueba de penetración estándar.
    - o No se encontró el nivel freático.
    - o Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas y cimiento corrido.
    - o Para emplear zapatas aisladas, desplantarse en el material clasificado como lutita arcillosa gris verdosa a una profundidad de 2.0m. en lo correspondiente a los sondeos 1, 2, 3 y 6 y en lo que respecta a los sondeos 4 y 5 desplantarse a la profundidad de 3.0m. en el material clasificado como gravas empacadas en lentes de lutita y/o gravas empacadas en arcilla de tonalidad café rojiza tomando en cuenta la variación del estrato o material podrá variar de profundidad, su su proyecto contempla esta capacidad de carga, esto para no desplantarse en un cambio de estrato o bloque que pudiese estar frágil esto con el fin de evitar que se corra o haya movimiento en la cimentación, por efectos de la temperatura y del intemperismo. Ya una vez en el fondo de la excavación se deberá colocar una plantilla de 0.15 m. de espesor de concreto pobre de 100kg/cm<sup>2</sup>, para recibir el concreto de las zapatas con un mínimo de recubrimiento del acero de 0.075m. (7.5cm) de acuerdo al ACI.318, deberá emplearse de tal manera el mismo criterio del recubrimiento del acero de refuerzo por las trabes de liga o vigas perimetrales de la sección.
    - o Para emplear cimentación corrida, si se pretende cimentar en este estrato deberá ser en forma «T» invertida y deberá tener una profundidad mínima de 1.0m., en el caso del sondeo No. 5 y No. 6 se deberá excavar 40cm. más y compactar el desplante a un 90% de su msvsm e incorporar dos capas de material calidad subrasante las cuales serán compactadas a un 95% de su mvsm, esto para elevar su capacidad de carga 0.53kg/cm<sup>2</sup> a 1.0kg/cm<sup>2</sup>.
- De acuerdo al Estudio Geotécnico se realizaron 4 pozos a cielo abierto donde se construirá el pavimento que se utilizara para las vialidades.
  - o Al realizar los sondeos se encontró una arcilla café oscura con materia orgánica con espesores entre los 0.00 a 0.50m., después un estrato de arcilla café entre los 0.35 y 1.0m, después continua un estrato de arcilla café con gravas y fragmentos de roca.
  - o Se determinaron las propiedades de los estratos de los terrenos naturales para realizar el Diseño de Pavimento y soportar el tráfico futuro.

- o Todos los materiales para el pavimento deberán cumplir con las especificaciones de calidad establecidas por la SCT en sus normas vigentes.
  - Se presentan 3 alternativas de pavimento para la vialidad en estudio:
    - 4 cm. Mezcla Asfáltica
    - 15 cm. Base Hidráulica
    - 30 cm. Subrasante
  
  - 4 cm. Mezcla Asfáltica
  - 10 cm. Base Cementada
  - 30 cm. Subrasante
  
  - 4 cm. Mezcla asfáltica
  - 7 cm. Base Asfáltica
  - 30 cm. subrasante
- 
- o Para la elaboración de terracerías para el pavimento se deberá de utilizar una subrasante de 30cm. desplantado sobre 20cm. de terreno natural estabilizado con 5% de cal de 1era. en saco.
  - El procedimiento constructivo consiste en:
    - o Despalmar en su totalidad el estrato de arcilla café oscura con materia orgánica encontrado en los sondeos. El espesor de despalme será de 30cm.
    - o Realizar cortes necesarios para alojar entre el nivel de la rasante y el TN, el total de la suma de las capas de mezcla asfáltica, base hidráulica, subrasante.
    - o Se debe escarificar, incorporar cal al 5% en volumen y agregar el agua necesaria, homogenizar y compactar 20cm de la capa de desplante del terreno natural y compactar al 95% de su MVSM.
    - o En dado caso de requerirse colocar en capas de 20cm material calidad terraplén sobre el desplante hasta obtener la altura necesaria, este material estará compactado al 90% de su MVSM y deberá cumplir con la norma N-CMT-1-01.
    - o Con material de banco que cumpla con la calidad de subrasante (N-CMT-1-03/02), se le incorporara el agua requerida para obtener la compactación necesaria para tener una capa de 30cm que cumpla con la calidad para capa subrasante.
    - o La base hidráulica de 15cm se tendrá sobre la subrasante, incorporándole el agua requerida y compactándola para cumplir con la norma N-CMT-4-02-002/11.
    - o Realizar el Riego de Impregnación con una emulsión asfáltica de impregnación a razón de 1.2lts/m<sup>2</sup> sobre la base hidráulica y deberá cumplir con la norma N-CMT-4-05-001/06.
    - o Colocar la mezcla asfáltica densa en caliente requerida que cumpla con lo establecido en la norma N-CMT-4-05-003/08.
  - El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
  - Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
  - Para los rellenos, se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
  - Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales,



cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.

- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Debe presentarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- Las excavaciones para las cimentaciones no deberán quedar expuestas a la acción del agua de ningún tipo que modifique de manera negativa las características de resistencia al esfuerzo cortante del suelo.
- Se recomienda que se verifique que las cimentaciones se encuentren alojadas y/o desplantadas sobre los estratos de suelos y/o profundidades señalados en el estudio de Mecánica de Suelos y en caso de existir dudas en cuanto a las características de los materiales indicados, que se lleve a cabo una revisión de los mismo antes de ejecutar las cimentaciones por un especialista en este campo.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas, con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el suelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

**14. Lineamientos Ambientales:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 2205-16/DIEC/SEDUE, de fecha 17-dieciséis de Junio de 2016-dieciséis, 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 «LANIA 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 70-setenta árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Ébano, Anacua, 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 y 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 discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas o concreto), 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:**

Las áreas municipales (01, 02, 03, 04, 05, 06 y 07) se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 70-setenta árboles nativos.

- 2. La plantación de 114-ciento catorce 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 chino, 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 esta Secretaría, previo a la instalación.

**15. El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas:**

Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia, en su carácter de Apoderados Legales de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMI-

LLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, así como del el Arq. Gabriel Jesús Camarillo Ugarte, Perito Responsable de Obras, con Cedula Profesional N° 183491 y de conformidad con lo solicitado, IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 10-diez 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 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, están condicionadas a que el solicitante, en este caso, las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA; por conducto de sus apoderados legales los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres; 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 presentados por los propios promoventes, cumplen con el proyecto urbanístico autorizado, los planos, los documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción 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 los 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 las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ,

JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA; el Proyecto Ejecutivo y la autorización de las Ventas con la Asignación de Números Oficiales del predio con superficie solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL; debiendo cumplir con lo señalado en el presente dictamen.

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

Se aperciba a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 52-002-045, que la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas, 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 trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255, primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 52-002-045, 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 las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; 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 debida-

mente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio).

Se tiene a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; 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, 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.

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

Por lo anterior y,

### **CONSIDERANDO**

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

SEGUNDO. Que el artículo 115, fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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.

TERCERO. Que el artículo 243, fracciones V y VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que la quinta y sexta etapas a la que se sujetará el fraccionamiento, consisten en la aprobación del Proyecto ejecutivo y la autorización de ventas.

CUARTO. Que el artículo 252 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece la documentación que debe presentar el interesado para obtener la aprobación del Proyecto Ejecutivo, y que consiste en:

- I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;
- III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;
- IV. Fotografías de la situación actual del predio;
- V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;
- VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;



- 
- VII. Avalúo Catastral;
  - VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;
  - IX. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;
  - X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
  - XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
  - XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
  - XIII. Programa y presupuesto de obra;
  - XIV. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;
  - XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra; y,
  - XVI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

QUINTO. 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.

SEXTO. Que el artículo 254 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León menciona que en la etapa de la autorización de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de ventas;
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Título que acredite la propiedad del predio;
- IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras se le trazarán en el proyecto ejecutivo;
- VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;
- VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;
- IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de ésta Ley; y
- X. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

SÉPTIMO. Que el interesado presentó en una única instancia, la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la

autorización de ventas, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

OCTAVO. Que el artículo 271 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener, para las etapas de Proyecto Ejecutivo y la 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.

NOVENO. Que según dispone el artículo 142 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, además de lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los requisitos señalados por dicho Reglamento en sus artículos 147 y 148, mismos que a continuación se transcriben:

Artículo 147. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de proyecto Ejecutivo (original)
- II. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Acreditar la personalidad jurídica.
  - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
  - b) Poder legal
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia).
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VI. Avalúo Catastral (original).
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- IX. Plano y/o acuerdo de rasantes autorizado (copia).
- X. Fotografías de la situación actual del predio.
- XI. Proyectos de ingeniería urbana (firmados por los propietarios o apoderados y peritos responsables), autorizados por las dependencias públicas correspondientes (2-dos copias de cada uno y en su caso también del Visto Bueno por escrito).
  - a) agua potable
  - b) drenaje sanitario



- c) drenaje pluvial
- d) energía eléctrica
- e) gas
- f) alumbrado público (incluir memoria de cálculo)
- g) nomenclatura y señalamiento vial
- h) bomberos

XII. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos:

- a) agua potable
- b) drenaje sanitario
- c) drenaje pluvial
- d) energía eléctrica
- e) gas

XIII. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos (de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León) elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos (original).

XIV. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).

XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.

XVI. Plano del proyecto ejecutivo, indicando las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georreferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad).

XVII. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados (3- tres originales).

XVIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

Artículo 148. Los requisitos para obtener la autorización de ventas o de traslado de dominio de los lotes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de Ventas (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad (original).
- IV. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio:
  - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
  - b) Poder legal
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VII. Acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos ante la dependencia correspondiente (copia).
- VIII. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).

- IX. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo.
- X. Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad (copia).
- XI. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de la Ley.
- XII. Plano de ventas, indicando: curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), 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 (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XIII. Pago por derechos correspondientes al trámite.

DÉCIMO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey presentó a la Comisión el expediente y mostró los documentos enunciados en la opinión técnica señalada en el Antecedente IV de este Dictamen, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracciones V y VI, 252, 253, 254 y 271, fracciones V y VI, 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 PRIMERO. Que mediante oficio N° 065/SDU/16 de fecha 22-veintidos de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informó lo siguiente que sigue: «...dando seguimiento referente al predio identificado con el número de expediente catastral 52-002-045,...; hago de su conocimiento que en el oficio núm. 052/SDU/15 de fecha 13-trece de abril de 2015-dos mil quince, fueron indicadas las medidas de mitigación dictaminadas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, las cuales se deben de incorporar como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción o fraccionamientos, conforme lo señalan los artículos 169 y 176 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que el seguimiento y revisión del cumplimiento de éstas corresponde a las autoridades municipales...».

DÉCIMO SEGUNDO. Que conforme lo establecido en el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano, se dio vista a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, dependencia que mediante oficio N° DPC/960/16, de fecha 09-nueve de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente:

**INFORME DE INSPECCIÓN  
ASPECTOS GENERALES  
OBSERVACIONES**

1. El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Antiquo Camino a Villa de Santiago, el cual dicho predio cuenta con una superficie 25,475.352 M2 y un expediente catastral con número 52-002-045.
2. Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte un predio sin construcción, en la parte sur se encuentran dos quintas campestres, en el Oriente se encuentra la calle Antiquo Camino a Villa de Santiago y cruzando ésta hay una quinta Campestre y al Poniente se encuentra una quinta campestre.
3. En los planos entregados ante esta dependencia se puede observar que lo que se desea realizar es un Proyecto Urbanístico de lotificación de 39 predios tipo de 490.00 M2 c/u de los cuales 1 de ellos es un área municipal de 2,846.712 M2.



---

## ANÁLISIS DE RIESGO

*El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares no se encuentra ubicado en una zona de Alta Vulnerabilidad Hidrometeorológica ya que el desnivel natural es ascendente de su composición con respecto a la vía principal teniendo sus escurrimientos hacia la parte sur a desembocar al arroyo la chueca.*

## CONCLUSIONES

*Se deberán acatar las conclusiones y recomendaciones realizadas en el estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la lotificación del predio en cuestión.*

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de lotificación para el fraccionamiento Lania...»*

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

DÉCIMO TERCERO. Que según se desprende de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, referida en el Antecedente IV, comunica la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas son procedentes con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 271, fracciones V y VI, 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 CUARTO. Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, consideramos adecuados los razonamientos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la opinión técnica transcrita en el Antecedente IV del presente Dictamen; en consecuencia, resulta conducente someter a la consideración del órgano colegiado municipal la aprobación de los siguientes:

## ACUERDOS

PRIMERO. Hágase del conocimiento a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 52-002-045, que la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas, el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL, 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.

SEGUNDO. Esta aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, está condicionada a que el solicitante realice los pagos de los derechos correspondientes.

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

CUARTO. Difúndanse los presentes acuerdos en *la Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Monterrey, Nuevo León a 23 de mayo de 2017  
Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de la  
Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura  
Síndica Segunda Elisa Estrada Treviño, coordinadora  
Regidora Miroslava Salinas Garza, integrante  
Síndico Primero Roque Yáñez Ramos, integrante

*Rúbricas*

Regidor Horacio Jonatan Tijerina Hernández, integrante

*Rúbrica en abstención*

Regidora María de la Luz Estrada García, integrante

*Sin rúbrica*



---

## Dictamen de factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo del desarrollo habitacional unifamiliar Nerea Residencial

### AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE:

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

### ANTECEDENTES

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

cual se denominará NEREA RESIDENCIAL; relativo a la superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, identificado bajo el número de Expediente Catastral 51-006-059, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Pública No. 116,285-ciento dieciséis mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil catorce pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativo al Contrato de Fideicomiso traslativo de Dominio y Administración de Inmueble con derecho de Reversión, identificado con el Numero F/2129; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2299, Volumen: 291, Libro: 92, Sección: Propiedad Unidad: Monterrey, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2015-dos mil quince. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 113,615-ciento trece mil seiscientos quince, de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 7,883.527 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6788, Volumen 113, Libro 136, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 11-once de noviembre del 2015-dos mil quince. Posteriormente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 119,179-ciento diecinueve mil ciento setenta y nueve, de fecha 15-quince de marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 8,015.9082 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1677, Volumen 115, Libro 34, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 17-dieciséis de marzo del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la calle La Villita y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

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

Presente. -

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

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

**VISTO:** El Expediente Administrativo número **F-080/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, y al escrito de fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil



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

## CONSIDERANDO

- I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 51-006-059, con superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como SubCentro Urbano (SCU), en la cual de

acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo y de estacionamientos, el uso habitacional unifamiliar se estima permitido.

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 «Densidades y Lineamientos Urbanísticos», establece: «En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco»; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que en la Densidad para la zona será una densidad tipo D-5 donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea.

II. Que la persona moral denominada BANCO MONEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, acredita su constitución, existencia y subsistencia, según consta en los siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple.

o Escritura Pública 50,993-cincuenta mil novecientos noventa y tres, de fecha 02-dos de abril del 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Notario Público Titular N° 19-diecinueve, del Distrito Federal en la Ciudad de México, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina COMERICA BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, inscrito en el Folio Mercantil No. 221,912.

o Escritura Pública 76,351-setenta y seis mil trescientos cincuenta y uno, de fecha 15-quince de agosto de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Notario Público Titular N° 19-diecinueve, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio Mercantil No. 221,912, relativo a la protocolización del acta de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas, de «COMERICA BANK MÉXICO», S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, de fecha 15-quince de agosto de 2006-dos mil seis, en la que, entre otros, se tomaron los acuerdos de cambiar la denominación de la sociedad a «BANCO MONEX», S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO.

o Escritura Pública 23,455-veintitres mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 07-siete de noviembre de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular N° 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina URBAN DESARROLLOS PLAN, S.A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE C.V., inscrito en el Folio Mercantil Electrónico No. 136060-1.

III. Que el promovente acompaña Certificado de Libertad de Gravamen emitido por el Primer Registrador Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 07-siete de abril del año 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio identificado como Polígono Núm. 2-dos, teniendo una superficie de 8,015.9082 metros cuadrados.

IV. Que el promovente presentó solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 30-treinta de enero del 2016-dos mil dieciséis.

V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de



infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Lic. Manuel Viejo Anaya y el perito responsable Marco Antonio Velasco Badillo, con Cedula Profesional 1133643 en donde se determina que el predio se encuentra en una zona en donde predomina el rango de pendiente del terreno natural menor al 15%.

- VI. Que el promovente presento en fecha 21-veintiuno de octubre del 2016-dos mil dieciséis, Plano del Proyecto con el Diseño Urbano del predio en donde se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y el cuadro de distribución de áreas; así como el Plano de Rasantes, en donde se indica: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, curvas de nivel a cada metro, referenciadas con el nivel del mar, con el registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles.
- VII. Que el promovente presentó las factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.:

o Oficio N° SADM-DG-0005-16, de fecha 04-cuatro de enero del 2016-dos mil dieciséis, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 27 unidades, con una superficie de 8,015.90 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Villita entre antiguo camino a Villa de Santiago y Privada la Lágrima, Municipio de Monterrey, indicando como superficie máxima 8,015.90 metros cuadrados y cota máxima de suministro 620.00 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

#### **OBLIGACIONES DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA:**

##### **1. AGUA POTABLE:**

- a. Existe Infraestructura.

##### **2. DRENAJE SANITARIO:**

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

##### **3. DRENAJE PLUVIAL:**

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

##### **4. REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:**

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

o Oficio N° SADM-ING-0015-16, de fecha 17-dieciséis de marzo del 2016-dos mil dieciséis, en el que informa lo siguiente: «*En atención a su solicitud de actualización de la Factibilidad de Drenaje Pluvial del Fraccionamiento Nerea Residencial con 8,015.9082 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle La Villita, Camino a La Lagrima al Sur del Antiguo Camino a Villa de Santiago en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, predio que está siendo afectado por los escurrimientos pluviales del Arroyo Granja Postal o Caballo Blanco.*

*Por lo anterior se aprueba la dictaminación propuesta siguiente:*

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

*De acuerdo a conclusiones de su estudio hidráulico las obras de solución futuras podrá ser mediante la rectificación y canalización del arroyo, debiendo considerar un canal trapecial de concreto con taludes de 60° base de 7.00 m. altura de 2.00 m y un ancho de corona de 9.30 m. el cual tendrá la capacidad de conducir un caudal de 178m<sup>3</sup>/s cumpliendo dicha sección con el periodo de retorno de 500 años.*

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

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

o Oficio N° **DIE-149/2016**, de fecha 31-treinta y uno de marzo de 2016-dos mil dieciséis, otorgado por Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, se señala que es FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Nerea Residencial ubicado en La Villita en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de 8,658 m<sup>2</sup>, el cual se destinara para Fraccionamiento o Unidad Habitacional.

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

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

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

*En la visita a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra baldío y cuenta con barda perimetral; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, el fraccionamiento a desarrollar contará con un acceso principal por la calle La Villita, vialidad que conecta con la Av. Antiquo Camino a Villa de Santiago donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público urbano; la distancia entre el lote habitacional más lejano hasta el punto donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público, estaría a 280 m aproximadamente la distancia de cobertura determinada por esta Agencia como aceptable es de 500 m, por lo cual se tendría cobertura total para los futuros habitantes del predio en estudio.*

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

X. Que el promovente presentó autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; mediante Oficio N° 531/SPMARN-IA/14, de fecha 10-diez de abril del 2014-dos mil catorce, en el cual se autoriza de manera condicionada, el establecimiento de un fraccionamiento habitacional denominado «La Lagrima» que contempla 29-veintinueve lotes habitacionales, en un predio con una superficie de 8,265.80-ocho mil doscientos sesenta y cinco punto ochenta metros cuadrados, ubicado sobre la Calle La Villita, en La Colonia La Lagrima, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

Posteriormente presentó ante esta Secretaría, en fecha 18 de mayo de 2016-dos mil dieciséis, escrito recibido en la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales el 17-diecisiete de mayo del mismo año, donde solicita la prórroga para la Autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental.

XI. Que el promovente presentó el resolutivo emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales; bajo el Oficio N° 139.04.1.-1438 (13), de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2013-dos mil trece, mediante el cual determina como improcedente el trámite de solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el proyecto denominado: «Construcción de un Fraccionamiento Habitacional», derivado de la no aplicación de los supuestos normativos establecidos en el artículo 7 fracciones XL, XLI y XLV de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y artículo 2° fracción XL del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

XII. Que el promovente presento Oficio N° B00.811.08.02.-519(14), de fecha 11-once de noviembre del 2014-dos mil catorce; dentro del cual le fue señalado la delimitación de la Zona Federal en sus colindancias con el predio por la margen izquierda del arroyo Caballo Blanco frente al terreno de su propiedad, con una longitud de 62.254 metros que comprende los vértices 2 al 5 del polígono del predio como se indica en el plano de fecha mayo de 2014, del cual anexa copia; requisito indicado en el artículo 145 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en correlación con lo dispuesto por el artículo 249 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano.

XIII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

o Análisis Topohidráulico del Área de Influencia, de fecha noviembre 2013-dos mil trece, elaborado por BASA, Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por Ing. Roberto Bañuelos Ruedas Cédula Profesional 1828954.

o Estudio Geológico-Geotécnico de fecha Junio del 2013-dos mil trece, elaborado por GYP Geología y Servicios, S.C. signado por el Ing. Sergio Marvin Galván Mancilla, con Cédula Profesional N° 2475146.

o Análisis Topohidráulico, Anexo (análisis hidrológico Interno y lámina de agua), de fecha noviembre del 2013-dos mil trece, elaborado por BASA. Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas, con Cédula Profesional N° 1828954.

o Estudio de Impacto Vial de fecha septiembre 2015-dos mil quince, elaborado por VS, Consultoría en Ingeniería de Tránsito y Vialidad, signado por Ing. M. C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, con Cedula Profesional 2710160 y Cedula de Maestría 4392804.

o Manifestación de Impacto Ambiental de fecha diciembre del 2013-dos mil trece, elaborado y signado por M.C. José Manuel Mata Balderas, Cédula Profesional 4203984.

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

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

a) En fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, manifestando: «...Por medio del presente escrito, me es grato saludarla y a la vez hacer su conocimiento que el proyecto denominado como Nerea Residencial antes conocido como Residencial La Lagrima se encuentra identificado catastralmente con el expediente 51-006-059 con una superficie de 8,265.00 metros cuadrados. Ya cuenta con Factibilidades Autorizadas y se realizó una rectificación de medidas solicitada y autorizada, adjunto documento, en el análisis con número de folio 83979/13 efectuada en el departamento de cartografía del Instituto Registral Catastral de Nuevo León (IRCNL) analizando y autorizado por el Ing. Luis Alejandro Cavazos, dando como resultante un área de 8,658.51 metros cuadrados.

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

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

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

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

A. Documentos Faltantes:

1) Completar datos dentro de Solicitud Oficial, conforme a lo dispuesto en los artículos 247, fracción I, 248, fracción I, 249, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción I, 144, fracción I, 145, fracción I, 146, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



- 2) Copia simple del título que acredite la propiedad del predio (Rectificación de Medidas), con datos de inscripción; conforme a lo dispuesto en el artículo 247, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción II y 145, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 3) Certificado de Libertad de Gravamen, expedido con no más de 90 días de anterioridad, conforme a lo dispuesto en el artículo 248, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 4) Comprobante del impuesto predial actualizado, conforme lo dispuesto en el artículo 249, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción V y 144, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 5) Plano de localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, conforme a lo dispuesto en los artículos 247, fracción IV y 248, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción VI y 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 6) Deberá actualizar conforme a la nueva superficie la factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.PD; conforme lo dispuesto en el artículo 248, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 7) Deberá actualizar el acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 248, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 8) Deberá presentar plano de pendientes actualizado conforme a la rectificación de medidas, firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo, señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (06-seis originales), conforme a lo dispuesto en los artículos 144, fracción VII y 145, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 9) Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, conforme a lo dispuesto en el artículo 249, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 10) Deberá actualizar el plano de arbolado existente en la nueva área del proyecto, indicando los

ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales), conforme a lo dispuesto en el artículo 145, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

XVII. Escritos libres presentados por el promovente en respuesta al oficio N° 878/2016/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiséis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, vinculados al expediente:

- a. En fecha 11-once de abril del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:  
«...Se anexa la siguiente información:

**A. Documentación faltante.**

- 1) Entrega de Solicitud Oficial.
- 2) Copia simple del título que acredita la propiedad del predio en el cual ya cuenta con la rectificación de medidas inscrita ante el registro público de la propiedad Registrado Bajo el Numero: 16677, Vol. 115, Libro: 34, Sección AUXILIARS, Unidad: Monterrey, fecha y Hora de Presentación: 17/03/2016, contando con una superficie de 8,015.90 metros cuadrados.
- 3) Se entrega Original de Certificado de Libertad y Gravamen del predio contando con vigencia de 90 días.
- 4) Comprobante de Impuesto Predial Actualizado.
- 5) Se entrega plano de localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del plan de Desarrollo Urbano vigente cuando procede, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar.
- 6) Se entrega copia simple de factibilidad actualizada de servicios de agua potable, drenaje sanitario y Drenaje Pluvial conforme a la nueva superficie registrada 8,015.90 metros cuadrados, otorgada por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- 7) Se entrega copia simple de factibilidad actualizada de CFE, conforme a la nueva superficie registrada por 8,015.90 metros cuadrados de Servicios de energía eléctrica, emitida por la Comisión Federal y Electricidad.



- 8) Se entrega plano de pendientes actualizado conforme a la rectificación de medidas, firmada por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez.
- 9) Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normativa aplicable, indicando las medidas de mitigación acompañado de la resolución emitida por la secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.
- 10) Se entrega plano de arbolado existente en la nueva área de proyecto.
- 11) Deberá actualizar el oficio emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, del resolutivo Estudio Técnico Justificativo.
- 12) Deberá actualizar el oficio referente a la afectación por cauces de ríos o arroyos acompañado por la demarcación Federal expedida por la Comisión Nacional del Agua.

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

1. Se entregan 3 juegos de planos corregidos con las observaciones ya hechas anterior mente en la cual se hace las observaciones principales en cuanto a la rectificación de medidas, se anexa solicitud con ingreso con fecha del 1 de Octubre del 2015 donde ya se habían entregado juego de planos con las ultimas correcciones.»
- b. En fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:
- «...se le informa lo siguiente:
- En la documentación solicitada mediante el **oficio No. 878/2016/DIFR** en inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 9)** Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normativa aplicable, indicando las medidas de mitigación acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.
    - o Este documento seguía con vigencia hasta el día 2 de mayo del 2016, estamos en proceso de su actualización para poder continuar con el trámite, anexo oficio de ingreso ante dicha Secretaría para la prórroga de vigencia.
  - En el inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 11)** Deberá actualizar el oficio emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, del resolutivo Estudio Técnico Justificativo.
    - o Este estudio No se actualiza dado que no tiene fecha de vencimiento y como se menciona el resolutivo del Estudio Técnico Justificativo (ETJ), puede observarse que a mi representante le manifestaron por parte de la SEMARNAT que era IMPROCEDENTE el trámite de solicitud de cambio de uso de suelo ya que el predio no presenta cubierta vegetal que necesite ser removida, por lo que no se requiere el Cambio de Uso de Suelo. Anexo un oficio a la Secretaría que usted preside en donde se menciona que no se requiere la actualización por lo mencionado anteriormente.
  - En el inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 12)** Deberá actualizar el oficio referente a la afectación por cauces de ríos o arroyos acompañado por la demarcación Federal expedida por la Comisión Nacional del Agua.
    - o Bajo protesta de decir verdad ya se tuvo un acercamiento la Comisión Nacional del Agua (CNA) y la autoridad emitió dicho resolutivo el cual ya fue autorizada y entregada por ellos en su tiempo. Le hago mención que el polígono se encuentra rectificado y registrado ante el instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, respetando la delimitación federal indicada por CNA...»

- c. En fecha 21-veintiuno de junio del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:
- «Se anexa lo siguiente:

**Entrega de documentación solicitada por parte del área jurídica:**

1. Acta Constitutiva de Urban desarrollos Plan SAPI de C.V.
2. acta Constitutiva del Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución Bancaria Múltiple y Monex Grupo Financiero. - Escritura Pública No. 50,993 del 02 de Abril de 1997.
3. Permiso de Desmonte y Desyerbe de Nerea Residencial.

**Queda pendiente:**

1. Folio Mercantil N° 221,912 –Hoja de Registro Público.
2. Autorización Vigente del Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental.

**Se entregó 1 Juego de plano ya con las Correcciones hechas en la junta del jueves 16 de julio del 2016 y los planos con las correcciones anteriores:**

1. Plano de Pendientes.
2. Plano de Red Maestra.
3. Plano Topográfico.
4. Plano de Proyecto Urbanístico.»

d. En fecha 10-diez de agosto del 2016-dos mil dieciséis, manifestando:

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

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

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

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

«...le proporciono la siguiente información..»

- En la documentación solicitada mediante el **oficio No. 878/2016/DIFR** en el inciso **A. Documentación Faltante el punto No. 9)** Deberá actualizar el estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normativa aplicable, indicando las medidas de mitigación acompañado de la resolución emitida por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno de Estado de Nuevo León.
- El día 27 de julio del 2015 se hizo el ingreso de manera formal para los tramites de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto de Rasantes ante



---

la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en el cual mi estudio de materia de impacto ambiental estaba vigente hasta el día 2 de mayo del 2016, este fraccionamiento ya tiene más de 1 año y 2 meses de estarse tramitando por lo tanto perdió su vigencia ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, ingresada desde el día 17 de mayo del 2016 y sigue en revisión en el área técnica.

XVIII. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Plano de Rasantes, con oficio N° 2204/16-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de septiembre del 2015-dos mil quince, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-1438(13), con fecha del 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en donde se le notifica al promovente como improcedente el trámite de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el proyecto denominado «Construcción de un Fraccionamiento Habitacional», derivado de la no aplicación de los supuestos normativos establecidos en el Resultando incisos d) y e) del citado resolutivo; emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, así como escrito presentado por el promovente ante esta Dirección de Ecología, referente a que «las características del predio no se ubica en los supuestos normativos antes indicados y por lo tanto no requiere el Cambio de Uso de Suelo», manifestación expresa la cual queda bajo su estricta responsabilidad, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

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

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

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

XX. Que mediante oficio N° 138/SDU/15 de fecha de 11-once de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del

Gobierno del Estado de Nuevo León, informa: «.....hago de su conocimiento que el día 02-dos de septiembre del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Cuarta Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 04/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)

**Información General del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 05/SDU-CTGH/15

**Nombre del Proyecto:** Fraccionamiento Habitacional «Nerea Residencial»

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

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

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

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

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

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

XXII. Que mediante oficio N° DPCE-CAE-J/T-273/2016 de fecha 06-seis de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, informa lo siguiente:



---

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

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

### **INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES OBSERVACIONES**

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

### **ANÁLISIS DE RIESGO**

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

### **CONCLUSIONES**

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

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

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, fracción V, 3, 5, fracciones I, XXXII, L, LV, LX, 6, fracción IV, 10, fracción XIII y XXV y último párrafo, 11, 121, fracción I, 123, fracción I, inciso a), 142, fracciones I al IV, 158, fracciones I a la XII, 159, fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 187, primer y segundo párrafo, fracciones I a la VII, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción II, 197, fracción I, 198, 199, fracciones I al XIV, incluyendo último párrafo, 201, fracción I, 202, fracciones I al V, 204, fracciones I al XI, 205, fracciones I al X, 206, fracciones I al VI, 241, primer párrafo, 242, fracciones III al V, 243, fracción I al IV, 245, 246, 247, fracciones I al VI, 248, fracciones I al VIII, 249,

fracciones I al VIII, 251, 269, fracción I, 271, fracciones I, incisos a) y b), II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), III, incisos a), b), y c) y IV, 272, fracción I y II, 276, fracción I, primer y segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracciones I y II, 4, fracción XLV, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I a VIII, 144, fracciones I a XII, 145, fracciones I al XIII, 146, fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 (86) y 74 (89), de la Ley de Gobierno Municipal Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16, fracción X, 93, 94, fracciones I y V, 95 y 98, fracciones II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., envía las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Por lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, estima que se encuentran integradas las constancias y requisitos de los artículos aludidos sobre la etapa de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará NEREA RESIDENCIAL, relativo a la superficie total solicitada de 8,015.9082 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-006-059, predio colindante a la Calle La Villita y al Sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León (cumpliendo el solicitante con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y densidad establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020), presentando el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área total</b>	8,015.9082	<b>Metros cuadrados</b>
Área neta a desarrollar	8,015.9082	Metros cuadrados
Área vial	2,456.205	Metros cuadrados
Área urbanizable	5,559.703	Metros cuadrados
Área municipal total	794.118	Metros cuadrados
Área derecho de paso pluvial, agua y drenaje	98.802	Metros cuadrados
Área vendible habitacional	4,666.783	Metros cuadrados
<b>Total de lotes habitacionales</b>	<b>27</b>	

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

- Oficio N° SSPVM/12753/2015, de fecha 06-seis de agosto de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:



«La ubicación del predio identificado con el número de expediente catastral 51-006-059, colindante al sur del Fraccionamiento Sierra Escondida, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.»

- Oficio N° SSP/144/2015, de fecha 06-seis de agosto de 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:  
«...el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha Delegación presta el servicio de limpia y recolección de basura, mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público.  
Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...»
- Oficio N° SSP/FC/S3/5283/2015, de fecha 3-tres de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Jefatura de Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: «por este conducto, me permito enviarle un cordial saludo y así mismo informarle sobre el servicio designado al personal de nuestra Institución Policial, en virtud de la construcción de los fraccionamientos de tipo habitacional los cuales se denominan: Villas del Alto, Burgo Ingles, Residencial Nerea, Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Cumbres Platimun Puerta de Hierro Sector Linces, Gran Reserva Sector Alpes, Cumbres Santa Clara 5° Sector Cumbres la Joya y Franca Cumbres del cual inicio el 11 de agosto del año en curso dando cumplimiento a lo solicitado por el propio promovente...» (el subrayado es nuestro).

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

#### a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

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

#### b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

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

Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

**ETAPA: FACTIBILIDAD DE URBANIZACION Y LINEAMIENTOS GENERALES**

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - a) Para la calle La Villita, deberá respetar un ancho de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje de la calle y hacia ambos lados.
  - b) Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se ha señalado anteriormente; por lo que se deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, Pemex, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158,159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.  
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

**ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO**

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



10. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentra la semaforización de la intersección de la Av. Hacienda y el Antiguo Camino a Villa de Santiago.
11. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
12. El acceso al Fraccionamiento, deberá estar libre a la circulación, evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

#### ETAPA: PLANO DE RASANTES

13. El Proyecto presentado cuenta con pendientes menores del 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente:  
«la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento».

#### c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:

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

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

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

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el Plano del Proyecto Urbanístico las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: «No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.»

En el presente caso se requiere un área municipal de 793.353 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 4,666.783 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (27 viviendas, siendo un área municipal requerida de 594 metros cuadrados); y cede una superficie total de 794.118 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 206, fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 «Densidades y Lineamientos Urbanísticos», establece: «*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*»; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, señala para esta zona una Densidad **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea, siendo la superficie a desarrollar de 0.80159082 hectáreas lo que permite un máximo de 33.66 viviendas, el proyecto presenta 27 viviendas, lo que representa 33.68 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el referido plan.

**f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

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

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

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

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.



- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, 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.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de árboles nativos, **tres unidades por lote vendible**, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, 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.
- o Se **prohíbe** la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chimese, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

#### **h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

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

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

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

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

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

**i) DRENAJE PLUVIAL:**

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

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

Observando lo anterior se tiene lo siguiente:

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



- 
- I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0015-16 (marzo 2016):
- La construcción de un muro de protección con un metro de alto a partir del hombro del canal con diseño de plataformas para desplante de la construcción urbana.
  - Además, las obras de solución futuras podrán ser mediante la rectificación y canalización del arroyo, debiendo considerar un canal trapecial de concreto con taludes de 60°, base de 7.00 mts. Altura de 2.00 mts. y un ancho de corona de 9.30 mts., el cual tendrá la capacidad de conducir un caudal de 178m<sup>3</sup>/s, cumpliendo dicha sección con el periodo de retorno de 500 años.
- d) Es facultad del Ayuntamiento solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al consejo Técnico Hidrometeorológico, así como solicitar la opinión por parte de la Dirección de Protección Civil que corresponda, considerando que el predio a Urbanizar se encuentra en una zona de riesgo (Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León), esto conforme al artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. De acuerdo al oficio No. 138/SDU/15 emitido por la secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, se observa lo siguiente: Por este conducto me permito saludarla y en respuesta a su atento oficio número 1783/2015/DIFR/SEDUE, hago de su conocimiento que el día 02-dos de septiembre del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Cuarta Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 04/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen:
- Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 05/SDU-CTGH/15 relativo al proyecto de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo, Fijación de Lineamientos Generales, Diseño Urbanístico y Proyecto de Rasantes; el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acuerda las siguientes medidas de mitigación:
- o Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, hasta el drenaje e infiltración.
  - o Que se atendieron las recomendaciones y medidas de mitigación señaladas en el estudio Geológico –Geotécnico y en el análisis Topohidráulico emitidos por los profesionistas responsables Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla con cedula profesional 2475146 y el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con cedula profesional 1828954, respectivamente.
  - o Que se solicite ante CONAGUA el permiso de construcción en zona Federal, que se respete el límite establecido por esta dependencia dejando el cauce libre y que se realice el muro de contención sólido y armado como lo señala en los estudios.
- e) Se deberán dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- f) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
1. Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
  3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

- g) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- h) De acuerdo al artículo 151 de la Ley de Aguas Nacionales se prohíbe depositar, en los cuerpos receptores y zonas federales, basura, materiales, lodos provenientes del tratamiento de descarga de aguas residuales y demás desechos o residuos que por efecto de disolución o arrastre, contaminen las aguas de los cuerpos receptores, así como aquellos desechos o residuos considerados peligrosos en las normas oficiales mexicanas receptoras.
- i) Se deberá definir la disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. Aguas abajo del futuro desarrollo.
- j) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva al proyecto.
- k) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- l) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.
- m) No se debe irrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos. En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- n) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que planteé el fraccionador o particular.
- o) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la



implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

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

#### **j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G109/2016, de fecha 17-dieciséis de junio del 2016-dos mil dieciséis; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

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

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

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

#### **K) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:**

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

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

## **I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:**

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I: No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145, fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medias de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

## **II. Para la Etapa de Rasantes:**

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

De acuerdo al oficio N° 2203-16/DIEC/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de julio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Se hace del conocimiento del interesado que deberá atender lo señalado por la la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León, emitido en el resolutivo con número de oficio 139.04.1.-1438 (13), con fecha del 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece.
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.

3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30 % y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

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

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



Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala o Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención se determina lo siguiente;

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

1. Deberá conservar 120-ciento veinte árboles de especies como palo blanco, anacua, anacahuita, álamo, canelo, fresno, nogal, trueno y moro mayores de 25-veinticinco centímetros de diámetro en su tallo, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
2. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-6609/2015 en fecha 05-cinco de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, para este proyecto con una superficie de 8,658.51 metros cuadrados, así también copia de remisión número 256, expedida por SANDEL, por la cantidad de 308-trescientos ocho árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa de 80-ochenta árboles, en la superficie antes mencionada.
3. La superficie de este proyecto es de 2,456.205 metros cuadrados y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de 20-veinte árboles, la cantidad de 131-ciento treinta y un árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por 5,559.703 metros cuadrados, para futuras Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.

13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras, se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

#### **I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3, fracción IV, 4, 6 y 7, elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el artículo 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en el artículo 252, fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

#### **CONCLUSIONES**

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre la solicitud presentada ante esta Secretaría para su autorización y considerando los informes técnicos



y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos señalados en los artículos 247, fracciones I a V, 248, fracciones I a VIII, 249, fracciones I a VIII, 251, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y los artículos 143, fracciones I al VIII, 144, fracciones I al XII, 145, fracciones I al XIII y 146, fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas, se expide el presente documento de integración de expediente conforme a lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

Se hace del conocimiento del interesado que podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

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

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

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

Por lo anterior y,

### **CONSIDERANDO**

PRIMERO. Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los



artículos los 36, fracciones III y V, 37, fracción III, incisos b) y e), 38, 40, fracción VI y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; y
- VI. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

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

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;
- II. Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de 90 días de anterioridad;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro;
- V. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;

- VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;
- VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio; y
- VIII. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

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

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

- I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:
  - a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.
  - b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.
- II. En la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano:
  - a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;
  - b) Alineamientos viales y derechos de vía;
  - c) Derechos de vía de infraestructura;
  - d) Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;
  - e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;
  - f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;
  - g) Criterios de arborización de áreas públicas;
  - h) Características de las edificaciones a realizar; y
  - i) Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.
- III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:
  - a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
  - b) El número de lotes y superficie de cada lote; y
  - c) La zonificación de usos del suelo.
- IV. La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado.

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

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

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b. Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple).
- V. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple).
- VI. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente (original).
- VII. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de riesgo del Estado con sus propuestas de mitigación (original y copia).
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

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

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano (original).
- II. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b) Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia).
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VI. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano de pendientes firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)
- VIII. Acuerdo de Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.
- X. Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano.
- XI. Fotografías que muestren la situación actual del predio.
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

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

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b) Poder Legal.
- IV. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- V. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- VI. Plano de diseño urbano del predio a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano con el diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales).
- VIII. Los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).
- IX. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales).
- X. Estudio del impacto vial del proyecto (original y copia).
- XI. Estudio Hidrológico e Hidráulico (original y copia).
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.
- XIII. Para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes.

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

- I. Solicitud de autorización del Proyecto de Rasantes (original).
- II. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica: a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia). b) Poder legal.
- IV. Identificación oficial del Propietario y Apoderado (copia).



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

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

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

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO. Que conforme lo establecido en el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano, se dio vista a la Dirección de Protección Civil del Municipio del Estado de Nuevo León, dependencia que mediante oficio N° DPCE-CAE-J/T-273/2015 de fecha 06-seis de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, informa lo siguiente: «.....Que en fecha 09 de

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

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

### **INFORME DE INSPECCIÓN ASPECTOS GENERALES OBSERVACIONES**

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

### **ANALISIS DE RIESGO**

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

### **CONCLUSIONES**

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

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

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

DÉCIMO TERCERO. Que según se desprende de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, referida en el Antecedente II, la factibilidad de fraccionar y urbanizar el predio en análisis, la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes son procedentes con base en el Plan de Desarrollo

Ilo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 271, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 143 y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

**a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

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

**b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:**

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

**ETAPA: FACTIBILIDAD DE URBANIZACION Y LINEAMIENTOS GENERALES**

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - a) Para la calle La Villita, deberá respetar un ancho de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje de la calle y hacia ambos lados.
  - b) Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se ha señalado anteriormente; por lo que se deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo

187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.  
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

#### ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

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

#### ETAPA: PLANO DE RASANTES

13. El Proyecto presentado cuenta con pendientes menores del 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente:  
«la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento».



### **c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:**

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

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

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

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el Plano del Proyecto Urbanístico las cuales has sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: «No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.»

En el presente caso se requiere un área municipal de 793.353 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 4,666.783 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (27 viviendas, siendo un área municipal requerida de 594 metros cuadrados); y cede una superficie total de 794.118 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 206, fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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 Linea-

mientos Urbanísticos», establece: «En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco»; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, señala para esta zona una Densidad **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea, siendo la superficie a desarrollar de 0.80159082 hectáreas lo que permite un máximo de 33.66 viviendas, el proyecto presenta 27 viviendas, lo que representa 33.68 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el referido plan.

**f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

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

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

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

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, 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.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de árboles nativos, **tres unidades por lote vendible**, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache,

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.

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

#### **h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

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

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

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

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

#### **i) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° DPTDU/H 112/2016, de fecha 27-veintisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis, otorga el

Visto Bueno e indica que con base en los planos presentados, así como en el Estudio Hidrológico (Análisis Topohidráulico, elaborado por BASA, Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas, Cédula Profesional 1828954), se tiene lo siguiente:

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

Observando lo anterior se tiene lo siguiente:

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

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

«Deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de estas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es publica, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad».

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

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

–La construcción de un muro de protección con un metro de alto a partir del hombro del canal con diseño de plataformas para desplante de la construcción urbana.

–Además, las obras de solución futuras podrán ser mediante la rectificación y canalización del arroyo, debiendo considerar un canal trapecial de concreto con taludes de 60°, base de 7.00 mts Altura de 2.00 mts. y un ancho de corona de 9.30 mts., el cual tendrá la capacidad de conducir un caudal de 178m<sup>3</sup>/s, cumpliendo dicha sección con el periodo de retorno de 500 años.

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



co del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 04/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen:

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

- o Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, hasta el drenaje e infiltración.
  - o Que se atendieron las recomendaciones y medidas de mitigación señaladas en el estudio Geológico - Geotécnico y en el análisis Topohidráulico emitidos por los profesionistas responsables Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla con cédula profesional 2475146 y el Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con cedula profesional 1828954, respectivamente.
  - o Que se solicite ante CONAGUA el permiso de construcción en zona Federal, que se respete el límite establecido por esta dependencia dejando el cauce libre y que se realice el muro de contención sólido y armado como lo señala en los estudios.
- e) Se deberán dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- f) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
1. Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
  3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- g) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- h) De acuerdo al artículo 151 de la Ley de Aguas Nacionales se prohíbe depositar, en los cuerpos receptores y zonas federales, basura, materiales, lodos provenientes del tratamiento de descarga de aguas residuales y demás desechos o residuos que por efecto de disolución o arrastre, contaminen las aguas de los cuerpos receptores, así como aquellos desechos o residuos considerados peligrosos en las normas oficiales mexicanas receptoras.
- i) Se deberá definir la disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. Aguas abajo del futuro desarrollo.
- j) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva al proyecto.

- k) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- l) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.
- m) No se debe irrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos. En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- n) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que planteé el fraccionador o particular.
- o) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- p) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio: toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

**j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G109/2016, de fecha 17-dieciséis de junio del 2016-dos mil dieciséis; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Con base en los planos y el estudio (Geológico – Geotécnico, realizado por GyP Geología y Servicios,



S.C. signado por Sergio Marvin Galván Mancilla, Cédula Profesional 2475146) presentado por el propio promovente se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

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

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

#### **K) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:**

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

##### **I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:**

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I: No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*



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

## II. Para la Etapa de Rasantes:

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

De acuerdo al oficio N° 2203-16/DIEC/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de julio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Se hace del conocimiento del interesado que deberá atender lo señalado por la la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León, emitido en el resolutivo con número de oficio 139.04.1.-1438 (13), con fecha del 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece.
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30 % y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de

tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).

7. Prever la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

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

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

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, percibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala o Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención se determina lo siguiente;

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

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



3. La superficie de este proyecto es de 2,456.205 metros cuadrados y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de 20-veinte árboles, la cantidad de 131-ciento treinta y un árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por 5,559.703 metros cuadrados, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

## I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo

León en los artículos 3, fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el artículo 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en el artículo 252, fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

### **ACUERDOS**

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

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

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

CUARTO. Difúndanse los presentes acuerdos en *la Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Monterrey, Nuevo León a 23 de mayo de 2017  
Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de la  
Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura  
Síndica Segunda Elisa Estrada Treviño, coordinadora



Regidora Miroslava Salinas Garza, integrante  
Síndico Primero Roque Yáñez Ramos, integrante  
*Rúbricas*

Regidor Horacio Jonatan Tijerina Hernández, integrante  
*Rúbrica en abstención*

Regidora María de la Luz Estrada García, integrante  
*Sin rúbrica*

## Dictamen de modificación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del desarrollo Estanza

### AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE:

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracciones I, incisos a) y c), y III, inciso e), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, nos fue turnado para su estudio y análisis, la documentación relativa a la solicitud para la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESTANZA, respecto del predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:

### ANTECEDENTES

- I. Que en Sesión Extraordinaria de fecha 23 de octubre de 2015, con fundamento en los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se aprobó informar a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., el proyecto urbanístico y plano de rasantes del predio de superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001; colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, N.L., para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios, de urbanización inmediata, el cual se denominará ESTANZA, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano.
- II. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número F-047/2016, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, presentada por el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. DE C.V., el cual acredita su personalidad mediante la Escritura Pública N° 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Lic. Árida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular No. 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Regis-



tral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con N° 17253\*9 de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2013-dos mil trece; mediante el cual solicita la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESTANZA, relativo a la superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Pública N° 31,823-treinta y un mil ochocientos veintitrés, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Carlos Flores Treviño, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría número 24-veinticuatro la cual es Titular la Lic. Álda Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez con ejercicio en el Primer Distrito Registral del 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 1718, Volumen: 291, Libro: 69, Sección Propiedad, de fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince, predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

- III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 1754/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Julio de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° F-071/2014, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 09-nueve de julio del 2015-dos mil quince, aprobó las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano al fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que llevará por nombre ESTANZA, relativo a la superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001.
- IV. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 2132/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° F-092/2015, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, se aprobó el Proyecto Urbanístico y plano de Rasantes, al fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que llevará por nombre ESTANZA, relativo a la superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados.
- V. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente II, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió mediante oficio 2606/SEDUE/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, la siguiente opinión técnica:

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

Presente.

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliada, referente a la solicitud para la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, solicitada ante esta Autoridad el día

03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, bajo el número de expediente administrativo F-047/2016, para el predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, 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:

**VISTO:** El Expediente administrativo número F-047/2016, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, presentada por el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., lo cual acredita su personalidad mediante la Escritura Pública N° 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular No. 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con N° 17253\*9 de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2013-dos mil trece; mediante el cual solicita la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESTANZA, relativo a la superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica N° 31,823-treinta y un mil ochocientos veintitrés, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Carlos Flores Treviño, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría número 24-veinticuatro la cual es Titular la Lic. Áilda Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez con ejercicio en el Primer Distrito Registral del 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 1718, Volumen: 291, Libro: 69, Sección Propiedad, de fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince; predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, 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 resolutivo contenido en el oficio N° 1754/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Julio de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° F-071/2014, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 09-nueve de julio del 2015-dos mil quince, se aprobaron las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano al fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que llevará por nombre ESTANZA, relativo a la superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001.



II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 2132/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-092/2015**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, se aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, al fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que llevará por nombre ESTANZA, relativo a la superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área terreno total (Polígono A-3):</b>	<b>69,138.73</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Área fuera de aprobación:	452.954	Metros cuadrados
Área zona federal (Conagua):	3,527.501	Metros cuadrados
<b>Área neta a desarrollar:</b>	<b>65,158.275</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Área vial:	24,183.834	Metros cuadrados
Área urbanizable:	40,974.441	Metros cuadrados
Derecho de paso (drenaje pluvial, agua y drenaje):	1,976.314	Metros cuadrados
Área municipal cedida:	7,801.655	Metros cuadrados
Área vendible:	31,196.472	Metros cuadrados
Área habitacional unifamiliar:	24,583.125	Metros cuadrados
Área multifamiliar, comercial y servicios:	6,613.347	Metros cuadrados
Lotes habitacionales:	171	
Lotes multifamiliar, comercial y servicios:	01	
<b>Total de lotes:</b>	<b>172</b>	
N° de viviendas unifamiliares	171	
N° de viviendas multifamiliares	143	
<b>Total de viviendas</b>	<b>314</b>	

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

- Escritura Pública 12,836-doce mil ochocientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de Enero del 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Lic. Atanasio González Lozano, Notario Público Titular N° 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina CARZA, S.A. P.I. DE C.V., registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 265, Fol. 269, Vol. 242, Libro No. 3

Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles sección Comercio, de fecha 11-once de marzo de 1981-mil novecientos ochenta y uno.

- Escritura Pública número 14,149-catorce mil ciento cuarenta y nueve, de fecha 01-primer de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en esta ciudad, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2909, volumen 156, libro 4, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio en fecha 28-veintiocho de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, para quedar como «CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE».
- Escritura Pública número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio electrónico mercantil número 17253\*9 de fecha 01-primer de Febrero del 2013-dos mil trece, mediante la cual se llevó a cabo la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad «CARZA», SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE de fecha 21-veintiuno de Enero del 2013-dos mil trece, documento del cual se acordó entre otras cosas la reforma integral de Estatutos de la Sociedad, adoptar la modalidad de Promotora de Inversión y para quedar como «CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE».

IV. Que el promovente presentó solicitud para la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESTANZA, relativo a la superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal y gestor del trámite, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 01-primer día del mes de Agosto de 2016-dos mil dieciséis.

V. Que el promovente presentó plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, anexando carta responsiva y cedula profesional del perito responsable el C. Ing. José Gustavo Tolentino Valdés, con Cedula Profesional 3911752, en donde se determina que la superficie de 66,863.98 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 0-15%; 2,268.13 metros cuadrados dentro del rango de pendiente de 15-30%; y 6.62 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 30-45%, con superficie total de 69,138.73 metros cuadrados; así como los planos para la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes; Plano del Proyecto con el Diseño Urbano del predio, en cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, 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.; así como el Plano del Proyecto de Rasantes, en donde se indica: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, curvas de nivel a cada metro, escurrimientos, con registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles; georreferenciados en coordenadas UTM (se adjunta formato digital en Autocad).

VI. Que el promovente presentó escrito en fecha 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *«Por medio de la presente me permito saludarle y al mismo tiempo solicitarle la modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes aprobados bajo el número de expediente administrativo F – 092/2015, en fecha 28 de Octubre del 2015; la cual consiste en la sectorización en dos etapas del Fraccionamiento que llevarán por nombre Estanza Primera Etapa, cuya área vendible habitacional unifamiliar será de 24,583.125 metros cuadrados, dando un total de 171 lotes habitacionales unifamiliares, y Estanza Segunda Etapa cuya área vendible será de 6,613.475 metros cuadrados y 127 viviendas multifamiliares, la cual tendrá uso habitacional multifamiliar, comercial y de servicios por colindar con el Corredor de Alto Impacto Av. Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional), por lo que se sigue cumpliendo con los lineamientos aprobados, según la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo los Lineamientos Generales de Diseño Urbano. Cabe mencionar que el trazo de la vialidad colindante al Arroyo Los Elizondo, quedara como área fuera de aprobación, hasta en tanto se lleven a cabo las evaluaciones, en cuanto a los aspectos ambientales de acuerdo a lo señalado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), y/o en su caso las modificaciones de la Ley, para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.*

Los cambios de resultantes de esta modificación se indican en el siguiente cuadro:

## CUADRO DE ÁREAS

CONCEPTO	PROYECTO URBANÍSTICO Y PLANO DE RASANTES AUTORIZADO F-092/2016	MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO Y PLANO DE RASANTES SOLICITADO		
		TOTAL	PRIMERA ETAPA	SEGUNDA ETAPA
Área terreno total (Polígono A-3)	69,138.73	69,138.73	69,138.73	69,138.73
Área fuera de aprobación:	452.954	4,742.182	14,501.529	59,379.383
Área zona federal (Conagua):	3,527.501	3,527.501	3,527.501	0.00
Área neta a desarrollar:	65,158.275	60,869.047	51,109.7	9,759.347
Área vial:	24,183.834	19,894.606	19,894.606	0.00
Área urbanizable:	40,974.441	40,974.441	31,215.094	9,759.347
Derecho de paso (drenaje pluvial y agua y drenaje):	1,976.314	1,976.314	1,976.314	0.00
Área municipal cedida:	7,801.655	7,801.655	4,655.655	3,146.00
Área vendible:	31,196.472	31,196.472	24,583.125	6,613.347
Área habitacional unifamiliar:	24,583.125	24,583.125	24,583.125	0.00
Área multifamiliar, comercial y de servicios:	6,613.347	6,613.347	0.00	6,613.347
Lotes habitacionales:	171	171	171	0
Lotes multifamiliar, comercial y servicios:	01	01	0	01
Total de lotes:	172	172	171	01
N°. de viviendas unifamiliares	171	171	171	0
N°. de viviendas multifamiliares:	143	127	0	127
<b>Total de viviendas:</b>	<b>314</b>	<b>298</b>	<b>171</b>	<b>127</b>



VII. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: *«El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.»*

VIII. Que para el presente caso de Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes son aplicables lo dispuesto por los artículos 249 y 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 146 y 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establecen los requisitos que se deben cumplir para la presente solicitud, que establecen lo siguiente:

*«...Artículo 149. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:*

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico*
- II. Escrito de justificación de la modificación firmando por propietario y/o apoderado (original)*
- III. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:*
  - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
  - b) Poder Legal (original)*
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)*
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)*
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)*
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)*
- IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).*
- X. Plano de Rasantes autorizado (copia)*
- XI. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)*
- XII. Pago de los derechos correspondientes al trámite...»;*

De lo anteriormente expuesto, se colige que es en la etapa del proyecto urbanístico en la que se contempla la distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto, la cual se aprueba de ser congruente a lo indicado en la autorización de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano; siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente la dictaminación.

IX. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 el predio identificado con el expediente catastral número 37-126-001 con superficie total de 69,138.73 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. Para la porción colindante a la Carretera Nacional (Av. Eugenio Garza Sada), considerada como Corredor Urbano de Alto Impacto **(CAI)**, donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten usos Comerciales y algunos usos de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del suelo del Plan en comento. Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y el Calabozo); deberá considerar los siguientes lineamientos de conformidad con lo establecido dentro del Plan en comento:

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas configuradas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

En cuanto a la Densidad se señala para esta zona, una Densidad Baja tipo D-4, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea. En cuanto al Corredor Urbano de Alto Impacto, se le señala una Densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros.

X. Que dentro de los autos que integran el expediente administrativo N° F-071/2014, obra el Oficio N° BOO.811.08.02.-458(14), de fecha 07-siete de Octubre del 2014-dos mil catorce, que presentó el promovente y del cual se anexa copia al presente, dentro del cual le fue señalado la delimitación de la Zona Federal en sus colindancias con el predio por la margen derecha con una longitud de 570.6 metros que comprende la suma de los vértices del 13 al 16 en el Arroyo Elizondo, y del Arroyo El Calabozo o Estanzuela, por la margen izquierda, una longitud de 193.15 metros que comprende la suma de los vértices del 9 al 13 del plano fechado Octubre de 2014. Así mismo y en relación al escurrimiento que llega al predio por la calle Cañón de los Nogales obra el Oficio N° B00.811.08.02.-550(14), de fecha 08-ocho de Diciembre del 2014-dos mil catorce, y del cual se anexa copia al presente, mediante el cual informó lo siguiente:



«... me refiero a su escrito de fecha 18 de noviembre del año en curso, mediante el cual solicita se le delimite la zona federal en caso de existir el escurrimiento que cruza por el predio de su propiedad el cual se ubica por la Calle Cañón de los Nogales carretera Santiago-Monterrey, municipio de Monterrey, Nuevo León.

Al respecto, me permio comunicar a Usted que de acuerdo con la información proporcionada mediante esquemas y croquis, a la disponible en este Organismo de Cuenca y la recaba en recorrido realizado por el área de interés, se pudo constatar que en el sitio con la coordenada geográfica Latitud Norte 25°35'55.85"y Longitud Oeste 100°15' 27.73" se localiza un escurrimiento pluvial que se ha generado por la descarga de la calle, sin llegar a presentar las características establecidas en el párrafo 5° del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo tanto los escurrimientos no puede ser considerados Bienes de Propiedad Nacional en los cuales tengamos que emitir nuestra autorización o ejercer actos de autoridad....»

XI. Que dentro de los autos que integran el expediente administrativo N° F-092/2015, obra la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante Oficio N° 1124/SPMARN-IA/15, de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, aportada por el promovente y de la cual se anexa copia al presente, en el cual se autorizó de manera condicionada, en materia de Impacto Ambiental, el proyecto consistente en la urbanización y construcción de un fraccionamiento habitacional – comercial, sobre un predio con una superficie total de 69,138.72 metros cuadrados, ubicado sobre la Carretera Santiago – Monterrey, con Arroyo Los Elizondo, en el Ex Ejido de Mederos, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

XII. Que dentro de los autos que integran el expediente administrativo N° F-092/2015, obra el resolutive emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, bajo el Oficio N° 139.04.1.-0357(15), de fecha 30-treinta de Marzo de 2015-dos mil quince, aportada por el promovente y de la cual se anexa copia, mediante el cual se autorizó el Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.93 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado CAMBIO DE USO DE SUELO DE PREDIO CARRETERA NACIONAL, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey en el estado de Nuevo León, promovido por CARZA, S.A. P.I. DE C.V. Así mismo, obra el Oficio N° 139.003.03.0176/15, de fecha 20-veinte de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, mediante el cual se concibe positiva la solicitud de aclaración hecha por el promovente, con respecto a las condicionantes emitidas mediante el oficio N° 139.003.03.085/15 de fecha 26 de Enero de 2015, del cual se anexa copia, emitiendo las siguientes determinaciones: «...

1. Con respecto a la solicitud del promovente, se deberá dejar una franja de 12 metros en lugar de los 15 señalados en el oficio Resolutivo; por lo que dicha superficie de terreno resultante, deberá mantener o mejorar sus condiciones actuales, como corredor biológico, entre tanto el Municipio de Monterrey, Nuevo León, no desarrolle proyecto alguno en dicha zona; señalando de manera enunciativa, que en su momento esta Autoridad evaluará el proyecto propuesto por la Municipalidad.

2. Con respecto a la solicitud del promovente, esta Autoridad atendiendo el interés legítimo de la Promovente y bajo el análisis del comportamiento en cuanto a consistencia y conformación del corredor biológico que subsiste a lo largo del Arroyo El Calabozo o La Silla, comunica que se deberá mantener la franja de 23 metros a lo largo de la colindancia que mantiene el predio del proyecto con este ecosistema ripario; por lo que en dicha superficie de terreno resultante deberá mantener o mejorar sus condiciones actuales, como corredor biológico.

3. En este mismo acto se hace la siguiente corrección al oficio Resolutivo en comento, siendo esta la siguiente:

Donde dice:

Lineamiento noveno (L9)

Deberá decir:

Lineamiento décimo (L10)

4. Por último y con la finalidad de que las referidas franjas corredor biológico y de amortiguamiento puedan ser integradas al proyecto se dicta el siguiente lineamiento:

*En las superficies NO AUTORIZADAS, solo se podrán realizar actividades, labores, obras y acciones de protección, fomento, conservación y mejoramiento en la prestación de servicios ambientales, tales como: labores de conservación y restauración de suelos así como las encaminadas a la prevención de la degradación de este componente natural, mediante la siembra de pastos y especies vegetales nativas, construcción de presas filtrantes, gaviones y estabilización de taludes; así mismo con la arborización y/o revegetación; mediante la siembra de especies nativas; el manejo de la densidad y estructura de la vegetación que actualmente subsiste en el sitio; control y erradicación de especies invasoras entre otras...»*

XIII. Que en fecha 12-doce de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto al desmonte y el trazo ya se efectuaron en todas las vialidades internas así como en la sección correspondiente de la calle Cañón de los Nogales, los cortes, nivelaciones y compactaciones de las vialidades interiores ya se realizaron. Las manzanas 445, 446, 447, 448, 450, 451, 452, así como una sección de las manzanas 444 y 453 se encuentran en estado natural en breña; las áreas municipales 01, 02 y 03 se encuentran desmontadas, el área municipal 05 se encuentra parcialmente desmontada, las áreas 04 y 05 se encuentran en estado natural en breña; terracerías: todas las vialidades interiores ya se encuentran niveladas y compactadas para recibir la base y nivelar la rasante existente de la Calle Cañón de los Nogales; en la sección correspondiente para la sección vial de la calle Cañón de los Nogales se compactó y se colocó la base para recibir la carpeta asfáltica; Drenaje Sanitario: ya se encuentra instalado el poliducto de la red principal en las vialidades internas, así como las acometidas de los lotes y la construcción parcial de los pozos de visitas, mismos que se encuentran tapados provisionalmente en lo que se inicia la pavimentación para poder nivelarlos al momento; Drenaje Pluvial: el canal pluvial a base de concreto y acero de refuerzo ubicado en el D.D.P.A.Y.D. 04 colindante al área fuera de aprobación -01, con un ancho de 2.00 metros y 4.00 metros en la parte superior y con una longitud actual de 67.00 metros lineales, mismo que está orientado hacia el Arroyo El Calabozo; Agua Potable: se instaló la tubería para la red principal por la calle Cañón de los Nogales, ya se realizó la instalación de la tubería de suministro así como las acometidas en cada lote; Agua Potable: se instaló la tubería para la red principal por la calle Cañón de los Nogales, ya se realizó la instalación de la tubería de suministro así como las acometidas en cada lote; Gas Natural: ya se realizó la instalación de la tubería de la red principal hasta las acometidas de cada lote; Pavimentación: No se ha iniciado la aplicación de la carpeta asfáltica, las vialidades interiores ya se encuentran rellenadas y niveladas para recibir la base y posteriormente el asfalto, en la sección correspondiente para la sección vial de la calle Cañón de los Nogales se compactó y se colocó la base para recibir la carpeta asfáltica; las guarniciones se encuentran habilitadas en los tramos comprendidos de las calles interiores comprendidos en las manzanas 444, 445, 447 y de la calle principal a nivel de las manzanas antes mencionadas, mismas que se aprecian cubiertas por material de relleno; Electrificación: ya se encuentra la tubería en las manzanas 444, 445, 446, 447, 448, 450, 451 y 452. Así como en una parte de la manzana 453. Se aprecian registros por la calle principal a la altura de las manzanas 447, 446 y 445. En la manzana 445 a la altura de la calle principal está habilitado un



registro; Se instaló la tubería para el cableado de las luminarias, no se han instalado las bases para las luminarias; no se ha iniciado la etapa de instalación de pasto y reforestación; Nomenclatura y Señalamiento: no se han iniciado la etapa para la instalación de señalamientos viales y nomenclatura; no se ha iniciado la etapa para la instalación de mobiliario urbano y los sistemas de riego; Uso de Suelo del área colindante: Al norte y al poniente con un arroyo, al sur y al oriente con vialidad; Ocupación de los lotes (construcciones existentes): Aún no se han iniciado construcciones, las áreas para lotes habitacionales se encuentran en estado natural en breña; Colindancias del predio: Al norte con el arroyo El Calabozo, al sur con la Carretera Nacional, al oriente con la calle Cañón de los Nogales y al poniente con el Arroyo Los Elizondo; Infraestructura: y cuenta con la tubería para el servicio de drenaje sanitario y pluvial; Sección de Vialidades colindantes al predio: La calle Cañón de los Nogales con una sección vial actual frente al predio de 6.00 metros y 8.00 metros y la Carretera Nacional con una sección de 40.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: Se aprecia un pequeño arroyo que cruza por la manzana 452 en sentido de sur-este a nor-oeste; Vegetación: Palmas, bambús, encinos, plantas arbustivas y rastreras, yucas, carrizo, nopales y maleza; Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas Natural, Pluvial, C.N.A., los que se indican en el plano para A. y D. ubicados al poniente de las manzanas 446, 448 y 451 y para pluvial y agua y drenaje ubicado al oriente del área municipal 05 y el que se ubica entre las áreas municipales 05 y 06.

XIV. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Plano de Rasantes, con oficio N° 3130/16-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-0357(15), con fecha de 30-treinta de Marzo del 2015-dos mil quince, en donde se le notifica al promovente la solicitud para dicho proyecto con una superficie de 6.91 y autorizar por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.93 Hectáreas, emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 69,138.73 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de ÁREA VIAL a desarrollar es de 19,894.606 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado natural, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral como cenizo, chapotes, anacahuítas, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles como palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 19,894.606 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad. Condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

Cabe mencionar, que cuenta con antecedente de aprobación por la Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-6112/2015 en fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de 24,183.834 metros cuadrados, adjuntando copia de factura número A7563, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V. por la cantidad de 655-seiscientos cincuenta y cinco árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.

XV. 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 edificacio-*

nes, 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 N° 030/SDU/15 de fecha 26 de Febrero de 2015, 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 37-126-001 con una superficie total de 69,138.73 metros cuadrados, el cual se denominará Estanza; colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N.L.

XVI. Que mediante oficio N° 028/SDU/16 de fecha 04-cuatro de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: «...dando seguimiento al predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001,...; hago de su conocimiento que en el oficio núm. 030/SDU/15 de fecha 26 de febrero de 2015, fueron indicadas las medidas de mitigación dictaminadas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, por lo que corresponde dar seguimiento y revisión al cumplimiento de éstas a la dependencia a su cargo, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción XIII y su último párrafo y 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...»

XVII. 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.

XVIII. Que mediante oficio N° DPC/767/16, de fecha 20-veinte de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: «...se le informa que personal Técnico Administrativo adscrito a esta dependencia realizó nuevamente una inspección al predio en cuestión en donde no se observaron cambios que Modifiquen la resolución técnica de Riesgos de éste dictamen 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 69,138.73 M2 y expediente catastral 37-126-001.
2. Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noroeste el arroyo Elizondo, en la parte sureste se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Suroeste se encuentra la carretera Nacional y al Noreste se encuentra el arroyo el Calabozo.



3. Lo que se desea realizar es la lotificación de un polígono en 171 predios habitacionales más 1 predio para área comercial, multifamiliar y servicios.
4. Los lotes tipo tendrán una superficie de 128.00 y 144.00 M2 dando un total de 24,583.125 M2 aproximadamente.
5. En el proyecto urbanístico presentado ante esta dependencia se observa que se tiene un área destinada de afectación para la CNA de 3,527.501 M2.

### **ANÁLISIS DE RIESGO**

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

### **CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroje y/o protección del área limítrofe con los arroyos en cuestión además de lo estipulado en las conclusiones y recomendaciones del estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la realización del Proyecto Urbanístico denominado ESTANZA...»*

XIX. Que la presente solicitud para la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, 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 demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, fracción V, 3, 5, fracciones I, L, LV, y LX, 6, fracción IV, 10, fracciones XIII, XXV y último párrafo, 11, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 142, fracciones I al IV, 158, fracciones IV y VII, 159, fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 169, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción I, 197, fracción I, 198, 199, fracciones I al XIV, incluyendo último párrafo, 201, fracción I y IX, 202, fracciones I al V, 204, fracciones I al IV, VII al XI, 205, fracciones I al VII, IX y X, 206, fracciones I al VI, 207, 241, primer párrafo, 242, fracciones IV y V, 243, fracción III y IV, 245, 249, fracciones I al VIII, 251, 255, 269, fracción I, 270, 271, fracciones III, incisos a), b) y c) y IV, 272, fracción I y II, 276, fracciones I, II y III, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 1, 2, 3, fracciones I y II, 140, 141, fracción I, 142, 145, fracciones I a XIII, 146, fracciones I al VII y 149, fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 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, y XLII, 95 y 98, fracción 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 las condicionantes para el corredor biológico y requisitos de los artículos aludidos sobre las etapas de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESTANZA, relativo a la superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001, predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, cumpliendo el solicitante con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y densidad establecida en el referido plan, cuyo proyecto presenta el siguiente cuadro de áreas:

**CUADRO DE ÁREAS GENERAL**

CONCEPTO	MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO Y PLANO DE RASANTES SOLICITADO		
	TOTAL	PRIMERA ETAPA	SEGUNDA ETAPA
Área terreno total (Polígono A-3)	69,138.73	69,138.73	69,138.73
Área fuera de aprobación:	4,742.182	14,501.529	59,379.383
Área zona federal (Conagua):	3,527.501	3,527.501	0.00
Área neta a desarrollar:	60,869.047	51,109.7	9,759.347
Área vial:	19,894.606	19,894.606	0.00
Área urbanizable:	40,974.441	31,215.094	9,759.347
Derecho de paso (drenaje pluvial y agua y drenaje):	1,976.314	1,976.314	0.00
Área municipal cedida:	7,801.655	4,655.655	3,146.00
Área vendible:	31,196.472	24,583.125	6,613.347
Área habitacional unifamiliar:	24,583.125	24,583.125	0.00
Área multifamiliar, comercial y de servicios:	6,613.347	0.00	6,613.347
Lotes habitacionales:	171	171	0
Lotes multifamiliar, comercial y servicios:	01	0	01
Total de lotes:	172	171	01
N°. de viviendas unifamiliares	171	171	0
N°. de viviendas multifamiliares:	127	0	127
Total de viviendas:	<b>298</b>	<b>171</b>	127

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante los planos de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes.

SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 249, 251, 255 y 271, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisaron los proyectos de Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes presentados por el propio promovente, el cual cumplen con lo siguiente:

**a) ZONIFICACIÓN:**

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 el predio identificado con el expediente catastral número 37-126-001 con superficie total solicitada de 69,138.73 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. Para la porción colindante a la Carretera Nacional (Av. Eugenio Garza Sada), considerada como Corredor Urbano de Alto Impacto (**CAI**), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten usos Comerciales y algunos usos de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del suelo del Plan en comento.

Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y el Calabozo), deberá considerar los siguientes lineamientos de conformidad con lo establecido dentro del Plan en comento:

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas configuradas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

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 2010-2020, se señala para esta zona, una Densidad Baja tipo D-4, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 5.7714623 hectáreas, lo que permite un máximo de 190.458 viviendas; en cuanto al Corredor Urbano de Alto

Impacto, se le señala una Densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros, siendo la superficie a desarrollar de 0.7134879 hectáreas lo que permite un máximo de 107 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.

**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 IX 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; más el 7% el siete por ciento del área vendible correspondiente de los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de la Modificación al Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *«No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.»*

En el presente caso se requiere un área municipal total de 6,973.131 metros cuadrados; equivalente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional unifamiliar de 24,583.125 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,179.131 metros cuadrados); por ser mayor que calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas unifamiliares (171 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,762.00 metros cuadrados); más el cálculo de 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas multifamiliar (127 viviendas, siendo un área municipal requerida de 2,794.00 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional multifamiliar, comercial y de servicios de 6,613.347 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 1,124.269 metros cuadrados); y cede una superficie total en proyecto de 7,801.655 metros cuadrados. El área municipal cedida para la Primera Etapa será de 4,655.656 metro cuadrados y el área municipal cedida para la Segunda Etapa será de 3,146.00 metros cuadrados (ubicada dentro del A.M.-05). Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste 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.

**d) ASPECTOS VIALES:**

De acuerdo a oficio N° DPTDU/V/420/2016, de fecha 08-ocho de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, en

el cual otorga el Visto Bueno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, condicionado a los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

#### PARA LA MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO:

1. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar la propuesta de solución vial de la intersección de la Carretera Nacional y la calle Cañón de los Nogales, la cual deberá contar con la autorización de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.
2. 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.
3. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre la cual se encuentra la prolongación de la lateral de la Carretera Nacional hasta su conexión hacia la Colonia Lagos del Bosque, mediante la construcción de un Puente sobre el Arroyo Los Elizondo, en caso de que la Autoridad Municipal así lo requiera.
4. 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, 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.
5. Respecto a la vialidad señalada en la etapa de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales, la cual colinda con el Arroyo Los Elizondo y cuyo trazo es paralelo al mismo, cabe señalar que la superficie donde estaría esa vialidad está quedando fuera de aprobación, por lo que en su momento y cuando así sea requerida por parte de la autoridad municipal, deberá ser cedida y habilitada como una vía pública, conforme a los lineamientos y características que serán emitidos por la autoridad en turno.

#### PARA LA MODIFICACIÓN AL PLANO DE RASANTES:

1. El Proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.0 %, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente:

*«la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.»*

#### e) ASPECTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio N° 3129/16-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) bajo los oficios con número 139.003.03.0176/15 emitido en fecha 20-veinte de Febrero de 2015-dos mil quince y número 139.04.1.-0357(15) emitido el 30-treinta de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal.
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.»*
3. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

### ASPECTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio N° 3130/16-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-0357(15), con fecha de 30-treinta de Marzo del 2015-dos mil quince, en donde se le notifica al promovente la solicitud para dicho proyecto con una superficie de 6.91 y autorizar por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.93 Hectáreas, emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 69,138.73 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de ÁREA VIAL a desarrollar es de 19,894.606 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado natural, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral como cenizo, chapotes, anacahuítas, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles como palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

Por lo anterior se le informa una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala o Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:



Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 19,894.606 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad. Condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los árboles palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Cuenta con antecedente de aprobación por la Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-6112/2015 en fecha 05-cinco de octubre del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de 24,183.834 metros cuadrados, adjuntando copia de factura número A7563, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V. por la cantidad de 655-seiscientos cincuenta y cinco árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. La superficie de este proyecto es de 19,894.606 metros cuadrados y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 538-quinientos treinta y ocho árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
5. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por 4,289.228 metros cuadrados, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de desplante deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicara la sanción correspondiente.
9. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
10. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán estar instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.

15. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vidas Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
16. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retiraran del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

### **DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H138/2016, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis; los cambios al proyecto presentados, no vendrá a modificar la situación pluvial anteriormente presentada, sin embargo, deberá respetar las obras presentadas en cuanto a drenaje pluvial se refiere. Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados (CONAGUA y SADM I.P.D.), se otorga una resolución Factible por parte de esta Área. El plano presentado correspondiente a la Etapa Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes presenta todas las obras correspondientes al proyecto y que fueron autorizadas en la Etapa de Lineamientos Urbanísticos y Rasantes; condicionado a los siguientes Lineamientos:

Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaria; mediante oficio N° DT/H 320/2015, de fecha 04 -cuatro de septiembre del 2015 -dos mil quince, indica que, con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el estudio hidrológico presentado por el propio promovente, condicionado a los siguientes lineamientos:

- Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
- Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
- Hacer la propuesta de rasantes viales del proyecto a un nivel superior a la vialidad Cañón de los Nogales, así como las áreas verdes para evitar encharcamientos.
- Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un periodo de retorno de 50 años y con el total del caudal.
- Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.

Deberá atender lo señalado en oficio de la CONAGUA No. B00.811.08.02.-458(14) (octubre 2014):

- Deberá colocar las mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de la cuenca la fecha de colocación de estas, 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.



Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el oficio 030/SDU/15 de la secretaria de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:

- Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.08.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
- Las indicadas en el estudio Hidrológico por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cédula profesional No. 3138876.
- Cumplir en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
- Deberá realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este arroyo dentro del predio en estudio.

La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según oficio SADM-ING-0427-15 (marzo 2015):

- 60.00 ml. de canal revestido concreto  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  m.
- 28 mts. de canal sin revestir  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  mts.
- 340 mts. muro de concreto M-1 con  $H=2$  mts. en la margen derecha del Arroyo Los Elizondo.
- 270 mts. muro de concreto M-2 con  $H=3$  mts. en la margen del Arroyo El Calabozo.
- 6 lavaderos de  $b=2$  mts.  $L=10$  mts.
- 6 salidas dentadas en  $b=2$  mts.  $L=2$  mts.
- Relleno en plataforma desde el muro de protección Oriente y el Norte hasta una altura 3.00 mts.
- Protección exterior de los muros con arroje hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.

Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto estipulado en el artículo 205 apartado VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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 garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en los artículos 142, fracción III y 205, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales. Así como construir cualquier represa. El causante debe de responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros 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, pudiendo llegar incluso 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, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Deberá garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas.

**f) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G144/2016, de fecha 10-diez de Agosto de 2016-dos mil dieciséis; el cual considera el presente dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado y antecedentes, se desglosan los siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Siguen vigentes las observaciones, lineamientos y obligaciones descritas en el Oficio No. DT/G289/2015, con fecha del 21 de Septiembre de 2015.

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizarán los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Pavimentos flexible.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitación y debido a la colindancia con dos arroyos, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Proyecto Ejecutivo.
- Deberá contemplar el análisis y diseño de obras de protección a lo largo de los márgenes de los arroyos Los Elizondo y el Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.

**g) URBANIZACIÓN:**

En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204, fracciones I al XI y 205, fracciones I al XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



## h) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3, fracción IV, 4, 6 y 7, elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el artículo 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

TERCERO: Las autorizaciones de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, están condicionadas a que el solicitante, en este caso, la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. de C.V., realice 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: La Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes presentados por el propio promovente, cumplen con los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto con el diseño urbano del predio, en cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones, el número de lotes y superficie de cada lote, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación de uso de suelo, derechos de paso, la distribución de áreas o cuadro de áreas las áreas del proyecto, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc., así como al Plano del Proyecto de Rasantes, en donde se indica: los niveles de las calles en cuanto a sus pendientes, alturas, curvas de nivel a cada metro, escurrimientos con registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles.

## CONCLUSIONES

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre los proyectos presentados 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 249, fracciones I a VIII, 251 y 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 145, fracciones I al XIII, 146, fracciones I al VII y 149, fracciones I al XII 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 2010-2020, y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y se propone se autorice a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V. la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, del predio con superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expe-

diente catastral 37-126-001, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESTANZA, debiendo cumplir con lo señalado en el presente dictamen.

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

Se aperciba a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., en su carácter de propietario del predio identificado con expediente catastral 37-126-001, que la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, quedan sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias. La presente no lo exime al promovente de cumplir con las autorizaciones o permisos de entidades gubernativas.

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

Se hace del conocimiento del interesado que podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo 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 CARZA, S.A. P.I. DE C.V., en su carácter de propietario del predio identificado con expediente catastral 37-126-001, deberá realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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.

De acuerdo al artículo 276, fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: *«I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá 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 factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción; b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y; c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones».* Fracción III: *«En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley».*

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.

VI. En el mes de marzo del año en curso, los integrantes de esta Comisión sostuvieron reuniones informativas de trabajo con personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y representantes del Fraccionamiento el cual se denominará ESTANZA, además de acudir a una reunión como invitados vecinos del lugar y;

Por lo anterior y,

### **CONSIDERANDO**

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

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

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

CUARTO. Que el artículo 243, fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que la modificación del proyecto urbanístico y el plano de rasantes son etapas para el fraccionamiento y la urbanización del suelo.

QUINTO. Que según el artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, así como el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias.

SEXTO. Que el interesado presentó en una única instancia, la solicitud de la modificación al proyecto urbanístico y al plano de rasantes, de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO. Que según dispone el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico.
- II. Escrito de justificación de la modificación firmado por propietario y/o apoderado (original).
- III. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica: a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple) b) Poder Legal (original)
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).



- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- X. Plano de Rasantes autorizado (copia)
- XI. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales).
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

OCTAVO. Que conforme al oficio N° DPC/767/16, de fecha 20-veinte de abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: «...se le informa que personal Técnico Administrativo adscrito a esta dependencia realizó nuevamente una inspección al predio en cuestión en donde no se observaron cambios que Modifiquen la resolución técnica de Riesgos de éste dictamen 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 69,138.73 M2 y expediente catastral 37-126-001.
2. Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noroeste el arroyo Elizondo, en la parte sureste se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Suroeste se encuentra la carretera Nacional y al Noreste se encuentra el arroyo el Calabozo.
3. Lo que se desea realizar es la lotificación de un polígono en 171 predios habitacionales mas 1 predio para área comercial, multifamiliar y servicios.
4. Los lotes tipo tendrán una superficie de 128.00 y 144.00 M2 dando un total de 24,583.125 M2 aproximadamente.
5. En el proyecto urbanístico presentado ante esta dependencia se observa que se tiene un área destinada de afectación para la CNA de 3,527.501 M2.

#### **ANÁLISIS DE RIESGO**

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

### CONCLUSIONES

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroyo y/o protección del área limítrofe con los arroyos en cuestión además de lo estipulado en las conclusiones y recomendaciones del estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la realización del Proyecto Urbanístico denominado ESTANZA...»*

NOVENO. Que la presente solicitud para la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, 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 demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

DÉCIMO. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 249, 251, 255 y 271, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisaron los proyectos de Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes presentados por el propio promovente, el cual cumple con lo siguiente:

#### a) ZONIFICACIÓN:

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 el predio identificado con el expediente catastral número 37-126-001 con superficie total solicitada de 69,138.73 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. Para la porción colindante a la Carretera Nacional (Av. Eugenio Garza Sada), considerada como Corredor Urbano de Alto Impacto (**CAI**), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten usos Comerciales y algunos usos de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del suelo del Plan en comento.

Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y el Calabozo), deberá considerar los siguientes lineamientos de conformidad con lo establecido dentro del Plan en comento:

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas configuradas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.

7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

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 2010-2020, se señala para esta zona, una Densidad Baja tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 5.7714623 hectáreas, lo que permite un máximo de 190.458 viviendas; en cuanto al Corredor Urbano de Alto Impacto, se le señala una Densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros, siendo la superficie a desarrollar de 0.7134879 hectáreas lo que permite un máximo de 107 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.

**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 IX 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; más el 7% el siete por ciento del área vendible correspondiente de los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de la Modificación al Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *«No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.»*

En el presente caso se requiere un área municipal total de 6,973.131 metros cuadrados; equivalente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional unifamiliar de 24,583.125 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,179.131 metros cuadrados); por ser mayor que calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas unifamiliares (171 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,762.00 metros cuadrados); más el cálculo de 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas multifamiliar (127 viviendas, siendo un área municipal requerida de 2,794.00 metros cuadrados), por ser mayor

que cuantificar el 17% del área vendible habitacional multifamiliar, comercial y de servicios de 6,613.347 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 1,124.269 metros cuadrados); y cede una superficie total en proyecto de 7,801.655 metros cuadrados. El área municipal cedida para la Primera Etapa será de 4,655.656 metro cuadrados y el área municipal cedida para la Segunda Etapa será de 3,146.00 metros cuadrados (ubicada dentro del A.M.-05). Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste 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.

**d) ASPECTOS VIALES:**

De acuerdo a oficio N° DPTDU/V/420/2016, de fecha 08-ocho de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Visto Bueno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, condicionado a los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

PARA LA MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO:

1. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar la propuesta de solución vial de la intersección de la Carretera Nacional y la calle Cañón de los Nogales, la cual deberá contar con la autorización de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.
2. 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.
3. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre la cual se encuentra la prolongación de la lateral de la Carretera Nacional hasta su conexión hacia la Colonia Lagos del Bosque, mediante la construcción de un Puente sobre el Arroyo Los Elizondo, en caso de que la Autoridad Municipal así lo requiera.
4. 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, 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.
5. Respecto a la vialidad señalada en la etapa de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales, la cual colinda con el Arroyo Los Elizondo y cuyo trazo es paralelo al mismo, cabe señalar que la superficie donde estaría esa vialidad está quedando fuera de aprobación, por lo que en su momento y cuando así sea requerida por parte de la autoridad municipal, deberá ser cedida y habilitada como una vía pública, conforme a los lineamientos y características que serán emitidos por la autoridad en turno.

PARA LA MODIFICACIÓN AL PLANO DE RASANTES:

1. El Proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.0 %, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente:

*«la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle*



---

*no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.»*

#### **e) ASPECTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio N° 3129/16-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) bajo los oficios con número 139.003.03.0176/15 emitido en fecha 20-veinte de Febrero de 2015-dos mil quince y número 139.04.1.-0357(15) emitido el 30-treinta de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal.
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.»*
3. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

#### **ASPECTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio N° 3130/16-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-0357(15), con fecha de 30-treinta de Marzo del 2015-dos mil quince, en donde se le notifica al promovente la solicitud para dicho proyecto con una superficie de 6.91 y autorizar por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.93 Hectáreas, emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 69,138.73 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de ÁREA VIAL a desarrollar es de 19,894.606 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado natu-

ral, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral como cenizo, chapotes, anacahuillas, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles como palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

Por lo anterior se le informa una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala o Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 19,894.606 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad. Condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los arboles palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Cuenta con antecedente de aprobación por la Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-6112/2015 en fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de 24,183.834 metros cuadrados, adjuntando copia de factura número A7563, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V. por la cantidad de **655-seiscientos cincuenta y cinco** árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. La superficie de este proyecto es de 19,894.606 metros cuadrados y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 538-quinientos treinta y ocho árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
5. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por 4,289.228 metros cuadrados, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de desplante deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicara la sanción correspondiente.
9. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
10. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 traba-

jadores. Dichos sanitarios deberán estar instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.

11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
15. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vidas Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
16. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retiraran del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

#### **DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU/H138/2016, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, los cambios al proyecto presentados, no vendrá a modificar la situación pluvial anteriormente presentada, sin embargo, deberá respetar las obras presentadas en cuanto a drenaje pluvial se refiere. Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados (CONAGUA y SADM I.P.D.), se otorga una resolución Factible por parte de esta Área. El plano presentado correspondiente a la Etapa Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes presenta todas las obras correspondientes al proyecto y que fueron autorizadas en la Etapa de Lineamientos Urbanísticos y Rasantes, condicionado a los siguientes Lineamientos:

Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaria; mediante oficio N° DT/H 320/2015, de fecha 04 -cuatro de septiembre del 2015 -dos mil quince, indica que, con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el estudio hidrológico presentado por el propio promovente, condicionado a los siguientes lineamientos:

- Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
- Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
- Hacer la propuesta de rasantes viales del proyecto a un nivel superior a la vialidad Cañón de los Nogales, así como las áreas verdes para evitar encharcamientos.
- Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un periodo de retorno de 50 años y con el total del caudal.

- Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.

Deberá atender lo señalado en oficio de la CONAGUA No. B00.811.08.02.-458(14) (octubre 2014):

- Deberá colocar las mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de la cuenca la fecha de colocación de estas, 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.

Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el oficio 030/SDU/15 de la secretaria de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:

- Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.08.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
- Las indicadas en el estudio Hidrológico por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cédula profesional No. 3138876.
- Cumplir en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
- Deberá realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este arroyo dentro del predio en estudio.

La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según oficio SADM-ING-0427-15 (marzo 2015):

- 60.00 ml. de canal revestido concreto  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  m.
- 28 mts. de canal sin revestir  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  mts.
- 340 mts. muro de concreto M-1 con  $H=2$  mts. en la margen derecha del Arroyo Los Elizondo.
- 270 mts. muro de concreto M-2 con  $H=3$  mts. en la margen del Arroyo El Calabozo.
- 6 lavaderos de  $b=2$  mts.  $L=10$  mts.
- 6 salidas dentadas en  $b=2$  mts.  $L=2$  mts.
- Relleno en plataforma desde el muro de protección Oriente y el Norte hasta una altura 3.00 mts.
- Protección exterior de los muros con arroje hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.

Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las

redes de infraestructura, esto estipulado en el artículo 205, apartado VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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 garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en los artículos 142, fracción III y 205, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales. Así como construir cualquier represa. El causante debe de responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros 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, pudiendo llegar incluso 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, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Deberá garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas.

#### **f) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G144/2016, de fecha 10-diez de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, el cual considera el presente dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado y antecedentes, se desglosan los siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Siguen vigentes las observaciones, lineamientos y obligaciones descritas en el Oficio No. DT/G289/2015, con fecha del 21 de Septiembre de 2015.

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizarán los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Pavimentos flexible.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitación y debido a la colindan-

cia con dos arroyos, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Proyecto Ejecutivo.

- Deberá contemplar el análisis y diseño de obras de protección a lo largo de los márgenes de los arroyos Los Elizondo y el Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.

**g) URBANIZACIÓN:**

En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204, fracciones I al XI y 205, fracciones I al XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**h) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3, fracción IV, 4, 6 y 7, elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el artículo 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

**ACUERDOS**

PRIMERO. Se aprueba la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESTANZA, respecto del predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, conforme a los Considerandos Noveno y Décimo del presente Dictamen.

SEGUNDO. Esta aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, está condicionada a que el solicitante realice los pagos de los derechos correspondientes.

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

CUARTO. Difúndanse los presentes acuerdos en la *Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Monterrey, Nuevo León a 23 de mayo de 2017  
Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de la  
Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura  
Síndica Segunda Elisa Estrada Treviño, coordinadora  
Regidora Miroslava Salinas Garza, integrante  
Síndico Primero Roque Yáñez Ramos, integrante  
*Rúbricas*  
Regidor Horacio Jonatan Tijerina Hernández, integrante  
*Rúbrica en abstención*  
Regidora María de la Luz Estrada García, integrante  
*Sin rúbrica*

## Acuerdos de un dictamen aprobado en la sesión del 25 de mayo de 2017 en el que se autorizaron dos anuencias municipales

EN LA SESIÓN ORDINARIA DEL 25 DE MAYO, EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY APROBÓ UN DICTAMEN EN EL QUE SE OTORGARON ANUENCIAS MUNICIPALES A DOS ESTABLECIMIENTOS CON EL GIRO DE RESTAURANTE. A CONTINUACIÓN SE PUBLICAN LOS ACUERDOS DE ESE DICTAMEN:

### ACUERDOS

PRIMERO. Se autoriza otorgar las anuencias municipales a los siguientes peticionarios:

1. LA BIZERTINA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representado por el C. Juan Antonio González Sierra con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en Carretera Nacional, núm. 500, local F-235, en la Colonia Valle Alto, en Monterrey, Nuevo León, con números de expedientes catastrales 51-002-032, 51-002-036, 51-002-069 y 51-002-074, asignándole el número 027/2017 de anuencia municipal.
2. DIANA CAROLINA CASTAÑO OCHOA, con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en Avenida del Estado, núm. 317, en la Colonia Tecnológico, en Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 31-004-005, asignándole el número 028/2017 de anuencia municipal.

SEGUNDO. Instrúyase a la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey para que elabore y expida las anuencias municipales conforme a lo dispuesto por el artículo 35 del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

TERCERO. Se instruye al Director de Inspección y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento para que agregue a los solicitantes aludidos en el Padrón de Anuencias Municipales con el número de folio de anuencia municipal 027 y 028, en el ejercicio fiscal 2017, conforme lo dispone el artículo 14, fracción IX, del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

CUARTO. Difúndanse los presentes acuerdos en la *Gaceta Municipal* y en la página de Internet: [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Monterrey, Nuevo León, a 16 de mayo de 2017

Así lo acuerdan y lo firman los integrantes de la Comisión de Espectáculos y Alcoholes

Comisión de Espectáculos y Alcoholes

Regidora Mayela Concepción de la Garza Santos, coordinadora

Regidor Luis Carlos Longares Vidal, integrante / Regidor David Ariel García Portillo, integrante

Regidor Édgar Salvatierra Bachur, integrante / Regidor Álvaro Flores Palomo, integrante

*Rúbricas*



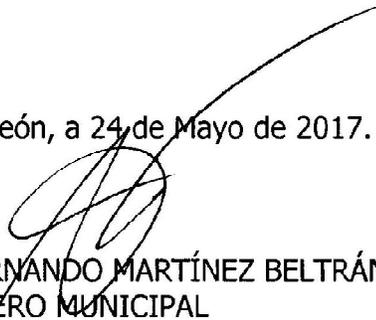
**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



## AVISO

A los propietarios de automóviles, camionetas, camiones, tráileres, tractores, remolques, motocicletas y bicicletas que se encuentran depositados en los lotes oficiales de esta Ciudad, con motivo de la aplicación de infracciones de tránsito y/o daños al patrimonio municipal, con antigüedad de 12-doce meses o más anteriores a esta fecha, se les comunica que cuentan con el termino improrrogable de 10-diez días hábiles contados a partir de esta publicación, a fin de que acudan a la Dirección de Ingresos de esta Tesorería Municipal de Monterrey, ubicada en el tercer piso del Palacio Municipal sito en el cruce de las calles de Zaragoza y Ocampo en el centro de esta Ciudad, o en su caso en el Departamento de Mesa de Hacienda ubicado en el interior de la Secretaria de Vialidad y Tránsito de Monterrey, planta baja sito en la Avenida Lincoln No. 300 en la Colonia Nueva Morelos en esta Ciudad, a fin de gestionar la devolución de los mismos, previo al pago de las sanciones económicas y/o reparación de daños al patrimonio municipal a que se hubiesen hecho acreedores. En la inteligencia de que de no hacerlo así, se iniciara en su contra el Procedimiento Administrativo de Ejecución de conformidad con lo establecido en los Artículos 143 y 144 del Código Fiscal del Estado. Lo que se notifica de conformidad con lo señalado por los Artículos 133 Fracción IV, 135 y 136 del Ordenamiento legal invocado.

Monterrey, Nuevo León, a 24 de Mayo de 2017.

  
C. DR. ANTONIO FERNANDO MARTÍNEZ BELTRÁN  
TESORERO MUNICIPAL

