

Nº de Oficio: 9408/SEDUE/2019

Expediente Nº: F-030/2018

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano**

## INSTRUCTIVO

[REDACTED]  
Prolongación Marsella N° 3055, Colonia Altavista,  
Monterrey, N.L.  
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de enero del año 2019-dos mil diecinueve. --

**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-030/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de junio de 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, presentados por la [REDACTED]

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; que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, relativo a la superficie total solicitada de **62,568.69 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 05-cinco predios, descritos a continuación: **1.-** Lote con superficie de **12,244.26 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-033**; **2.-** Lote con superficie de **12,618.76 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-228**; **3.-** Lote con superficie de **12,620.46 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-229**; **4.-** Lote con superficie de **12,599.86 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-230**; **5.-** Lote con superficie de **12,485.35 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-231**; cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica N° 995-novecientos noventa y cinco, de fecha 22-veintidos de diciembre de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular Número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2352, Volumen: 264, Libro: 95, Sección: Propiedad, de fecha 03-tres de marzo de 2006-dos mil seis; presenta Parcelación bajo el expediente administrativo N° S-103/2006 de fecha 05-cinco de febrero de 2008-dos mil ocho, para la aprobación en 05-cinco porciones, del predio con superficie de 63,105.948 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-007-033; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León,

bajo el Número 2236, Volumen: 99, Libro: 45, Sección: Propiedad, de fecha 16-dieciseis de mayo de 2008-dos mil ocho; así mismo, presenta las siguientes documentales: **1.-** Lote con superficie de 12,244.26 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral **51-007-033**, Rectificación de Medidas, ratificado ante el Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular N° 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en el Libro de Actas Fuera de Protocolo, en fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 129/286145/18, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4046, Volumen, 119, Libro, 81, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de julio de 2018-dos mil dieciocho; **2.-** Lote con superficie de 12,618.76 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral **51-007-228**, Rectificación de Medidas, ratificado ante el Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular N° 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en el Libro de Actas Fuera de Protocolo, en fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 129/286143/18, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2769, Volumen 119, Libro 56, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de mayo de 2018-dos mil dieciocho; **3.-** Lote con superficie de 12,620.46 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral **51-007-229**, Rectificación de Medidas, ratificado ante el Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular N° 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en el Libro de Actas Fuera de Protocolo, en fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 129/286141/18, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2771, Volumen 119, Libro 56, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de mayo de 2018-dos mil dieciocho; **4.-** Lote con superficie de 12,599.86 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral **51-007-230**, Rectificación de Medidas, ratificado ante el Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular N° 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en el Libro de Actas Fuera de Protocolo, en fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 129/286139/18, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2775, Volumen 119, Libro 56, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de mayo de 2018-dos mil dieciocho; **5.-** Lote con superficie de 12,485.35 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral **51-007-231**; Rectificación de Medidas, ratificado ante el Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular N° 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en el Libro de Actas Fuera de Protocolo, en fecha 04-cuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 129/286147/18, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2778, Volumen 119, Libro 56, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de mayo de 2018-dos mil dieciocho; predios colindantes al Camino Rancho La Bola, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

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

- I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con los números de expedientes catastrales 1.- Lote con superficie de 12,244.26 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-007-033; 2.- Lote con superficie de 12,618.76 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-007-228; 3.- Lote con superficie de 12,620.46 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-007-229; 4.- Lote con superficie de 12,599.86 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-007-230; 5.- Lote con superficie de 12,485.35 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-007-231; con superficie total solicitada de 62,568.69 metros cuadrados, se ubican en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar se estima permitido; para la porción colindante al sur de Camino Rancho La Bola, se considera Corredor Biológico (**CB**), (Arroyo La Chueca); conformado de la siguiente manera:
1. 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.
  2. 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.

Debiendo de 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 Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica 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 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para 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 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

- II. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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/273/2018 de fecha 24-veinticuatro de julio de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "...solicita se le informe sobre la **factibilidad de dotación de servicios públicos** a cargo de esta Secretaría, ... Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades y pluviales; la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano coordina la prestación del servicio de alumbrado público y la Dirección de Servicios Técnicos coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios.

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

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

- Oficio N° **DIV/EA040/VII/2018**, de fecha 05-cinco de Julio de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Comisaría General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

*"...solicita se determine la factibilidad de dotar y prestar el servicio de seguridad para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de urbanización Inmediata, colindante al **Camino al Rancho La Bola, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco.....** Al respecto le informo que una vez revisada el área que se pretende desarrollar, así como las vialidades existentes, se determina que es factible brindar el servicio de vigilancia de tránsito, en la zona.*

***Por ultimo con relación al servicio de seguridad, le informo que la zona le corresponde a la Dependencia de Fuerza Civil del Estado..."***

- Oficio N° **SSP/SP/1931/2018** de fecha 01-primer día del mes de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León y recibido en esta Dependencia en fecha 04-cuatro de octubre del mismo año, mediante el cual informa lo siguiente: *"Por medio de la presente reciba un cordial saludo y de acuerdo a sus oficios ...8333/SEDUE/2018....adjunto remito a usted, respuesta girada por la Institución Policial Fuerza Civil..."*

- Oficio N° **SSPE/FC/S3/1961/2018** de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Jefatura de la Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *"En base en las atribuciones conferidas en el artículo 17 fracciones VI, VII, VIII, XIX, y XXII de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, así como en los artículos 23, 35, 36, 37 y 38 del Reglamento de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, y en relación al oficio indicado en antecedentes, en cuanto a lo solicitado y que a la letra indica:.....*

*...prestación de Servicios Públicos (seguridad), en seguimiento en seguimiento a la solicitud de factibilidad de fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata, colindante a la calle Vía los Álamos y Palo Blanco, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, del municipio de Monterrey, Nuevo León..."*  
*Hago de su conocimiento, que debe de tomarse en cuenta, a las Instituciones Policiales de los municipios, pues está dentro de su ámbito territorial ya que tienen el conocimiento y sentido de pertenencia sobre la zona o extensión geográfica que les corresponda vigilar y proteger, de acuerdo a los artículos 130, 131, 132, 134 de la Ley de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, así como tomar en cuenta el considerable incremento de desarrollos habitacionales, en el Sur del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por ende, debe de distribuirse la vigilancia coadyuvando los Municipios con esta Institución Policial, sin mencionar que atendiendo el aumento*



SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

demográfico de la citada zona con las limitantes de las unidades y personal de esta Institución Policial, se realizan recorridos de prevención y vigilancia, en la zona indicada.

No omito mencionar, que la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, realiza recorridos de prevención y vigilancia en puntos estratégicos en el Estado, en razón a las necesidades en el servicio, conforme a las atribuciones y obligaciones derivadas del numeral 6 fracción IV de la **Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil**, que a la letra reza: **"Accionar bajo el principio de suficiencia, al disponer de los recursos humanos y materiales necesarios para efectuar un despliegue territorial oportuno, ante cualquier amenaza al orden y tranquilidad sociales en cualquier municipio del Estado en coordinación con las autoridades correspondientes."**

Por lo que, resulta inherente a esta corporación que, en caso de así requerirse, para salvaguardar la seguridad, mantener el orden y la paz públicos, se realizará e despliegue puntual y conveniente, Lo que se hace de su conocimiento, para los efectos correspondientes..."

III. 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 pendientes; firmados por la C. María Esthela Díaz Pérez como Propietaria; y como perito responsable, el C. Arq. Jorge Armando Ipiña Sifuentes, con Cédula Profesional N° 4520577, de la cual anexa copia simple.

IV. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, escrito de fecha 25 de enero de 2019, signado por los C. Lic. Ismael Anguiano Carrillo y Lic. Javier Arturo Martínez Valdéz, en representación de BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con Garantía Hipotecaria, que consta en Escritura Pública N° 15,693 de fecha 22 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular N° 130, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 165, Volumen 188, Libro 7, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 18 de enero de 2016. (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:

"...Al respecto y en atención a su solicitud, nos permitimos informarle que esta Institución Bancaria está de acuerdo en autorizar dicha operación, en los términos antes señalados, siempre y cuando se cumplan con las siguientes condiciones:

a) Que el trámite que realizaran, no afecte a los inmuebles que actualmente garantizan el adeudo que tiene MARIA ESTHELA DIAZ PEREZ y se efectúe sin afectar en forma alguna los términos

en los cuales se constituyó el gravamen sobre el mismo a favor de BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO.

- b) Que una vez que se formalice la Rectificación de Medidas y/o la escritura correspondiente se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se nos remita copia de la misma para integrarla a nuestros expedientes.

La presente autorización no implica novación o modificación del Contrato de apertura de crédito antes referido, ni sustitución o liberación de garantías reales o personales, por lo que dicho contrato y las garantías continuaran en pleno vigor y efecto, así como los pagarés que se hubieran otorgado para documentar las disposiciones ejercidas al amparo de la apertura de crédito..."

V. 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/GF-0247-17**, de fecha 30-treinta de junio de 2017-dos mil diecisiete, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 80 unidades, con una superficie de 63,105.948 metros cuadrados, ubicado en Camino Rancho La Bola, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima de suministro 63,105.948 metros cuadrados, y cota máxima de suministro 655.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

#### AGUA POTABLE:

- a. Instalación de 900.00 metros de tubería de asbesto cemento en diámetro de 0.20 m (8") clase A-7.
- b. Condicionado a la terminación y puesta en operación del Alimentador en diámetro de 0.30 m (12") fraccionamiento Carolco 3er. Sector.

#### DRENAJE SANITARIO:

- a. Instalación de 500 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12") con junta hermética.
- b. Instalación de 1,100 metros de tubería en diámetro de 0.38 m (15") con junta hermética.
- c. Participar en la construcción del colector Huajuco con una longitud de 6,500 metros de tubería en diámetro de 0.76 m (30") con junta hermética.
- d. Condicionado a la terminación y puesta en operación del Colector La Chueca.

#### DRENAJE PLUVIAL:

- a. Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales y exponerlo ante esta institución para su revisión.

#### REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.

b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

- Oficio N° **SADM-DG/GF-0533-18**, de fecha 14-catorce de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, en el que informa lo que sigue: *"Nos referimos a su escrito, mediante el cual nos solicita la actualización de factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 83 unidades con una superficie de 62,568.69 m2, ubicado en Camino al Rancho La Bola en el municipio de monterrey, Nuevo León.*

*Al respecto nos permitimos informar a usted que en virtud de que las condiciones para proporcionar los servicios no han variado, por medio del presente se ratifica el dictamen de factibilidad del oficio N° SADM-DG/GF-0247-17 de fecha 30 de junio del 2017..."*

- Oficio N° **SADM-ING-0298-18**, de fecha 07-siete de febrero de 2018-dos mil dieciocho, en el que informa de la actualización de factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 80 unidades, con una superficie de 63,105.948 metros cuadrados, ubicado en Camino Rancho La Bola, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### **DRENAJE PLUVIAL PREDIO EN CAMINO RANCHO LA BOLA:**

- El predio está siendo afectado por los escurrimientos pluviales de 3 cuencas (A, B y C) con áreas; 16.08, 14.05 y 492 has respectivamente, con caudales que inundan la calle Camino Rancho La Bola, el lado Sureste del predio en estudio y predios vecinos.
- Se requiere diseño hidrológico de obra pluvial para los caudales de una cuenca de 522.13 has (5.22 km2)

VI. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente mediante oficio N° **DIE-454/2018**, de fecha 14-catorce de noviembre de 2018-dos mil dieciocho; dentro del cual se señala que es FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado sobre Camino al Rancho la Bola a 1200 al suroeste de la carretera nacional, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 62,568.690 metros cuadrados, el cual se destinará para fraccionamiento habitacional; en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

VII. 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, contenida bajo el Oficio N° **DIPV/1341/2017**, de fecha 02-dos de agosto de 2017-dos mil

diecisiete, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado "Residencial La Bola", en el que se tienen proyectados 80 lotes de vivienda unifamiliar, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica los siguientes resultados:

*"...El terreno en análisis se encuentra en colindancia al norte con terreno en estado natural, delimitado al sur con el Camino al Rancho la Bola y al nororiente con la calle Oscar Garza.*

*En la visita a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra en estado natural; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, se tendrá un solo acceso y salida sobre el Camino al Rancho la Bola.*

*Actualmente, el servicio de transporte público se encuentra a sobre la Carretera Nacional, vialidad que conecta de manera perpendicular con el Camino al Rancho la Bola y que se encuentra a 1200 metros de distancia del predio en estudio, la distancia máxima de caminata determinada por esta Agencia es de 500 metros, sin embargo es importante señalar que el Camino al Rancho la Bola es una vialidad subcolectora de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo cual de acuerdo a sus características es una vialidad considerada para ser incorporada a la red de transporte público, todo esto cuando exista la demanda suficiente y con ello de rentabilidad para introducir el servicio en esta zona.*

*Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, se determina que es positiva la factibilidad para el acceso a los servicios de transporte público, previo a la conclusión de las obras de urbanización (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional denominado fraccionamiento "Residencial La Bola" y estará sujeta al cumplimiento de los siguientes lineamientos:*

- 1. Una vez analizado y previniendo la demanda de Incorporación a la Red de Movilidad, se deberá contar con la instalación de un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), para recibir la Incorporación a la Red de Transporte Público, definido por la Agencia Estatal de Transporte, tal como se muestran en el croquis anexo; sobre Camino al Rancho la Bola, en el sentido nororiente a surponiente sobre la acera norte.*
- 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 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 "Vialidad considerada para circulación de transporte público" sobre Camino al Rancho la Bola otra más que establezca "Parada de transporte público y su equipamiento" en el lugar destinado para este fin y descrito en el primer punto.*
- 4. Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad considerada para la circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1 y 2 para evitar inconformidades posteriores de estos por aprobación del espacio y vía pública.*

5. 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...."

VIII. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;" por lo que 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, dictamen de las medidas de mitigación, referente al predio con superficie solicitada de **62,568.69 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 05-cinco predios, descritos a continuación: 1.- Lote con superficie de **12,244.26 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-033**; 2.- Lote con superficie de **12,618.76 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-228**; 3.- Lote con superficie de **12,620.46 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-229**; 4.- Lote con superficie de **12,599.86 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-230**; 5.- Lote con superficie de **12,485.35 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-231**; predios colindantes al Camino al Rancho La Bola, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

IX. Que mediante oficio N° **140/SDU/2018** de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: "...del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 03/2018, en relación al expediente 08/SDU-CTGH/18 se aprobó el siguiente dictamen:

**Problemática:** De conformidad con la información señalada en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, se observa que el predio se encuentra en el Escenario Peligro Geológico, existiendo riesgo geológico Muy Alto y Alto en aproximadamente un 6% y un 3% respectivamente, concentrándose en la parte norte del predio. En el escenario Peligro Hidrometeorológico, el predio no presenta riesgo, pero en el extremo sur se encuentra lindando con aproximadamente 30 metros de zona de guarda en corrientes menores. (el subrayado es nuestro).

**Documentación Anexada:**

- Plano Topográfico
- Plano de Análisis de Pendientes
- Estudio Hidrológico e Hidráulico, realizado por GUYA Consultoría Urbanística, con fecha de septiembre del 2017, signado por el Ing. Víctor Manuel Arguello Arévalo, Cédula Profesional N° 10055663.
- Estudio Geológico, realizado por TIP Topografía, Ingeniería y Proyectos, de fecha agosto del 2017, signado por Ing. Osvaldo Muñoz Morales, Cédula Profesional N° 5837367.

Una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 08/SDU-CTGH/18 referente al pedio identificado con los números de expediente catastral 51-007-228, 51-007-229, 51-007-230, 51-007-231 y 51-007-033....; el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, acuerda lo siguiente:

1. Se deberá solicitar al promovente que se realice un Estudio de RIESGO Geológico, y no solamente un estudio geológico. El estudio de RIESGO geológico deberá incluir medidas de mitigación.
2. Se deberá solicitar al promovente que se respeten las cañadas de forma tal que permitan que los escurrimientos no provoquen daños a las propiedades y a la infraestructura, pero que también no se incremente la velocidad ni el volumen escurrido. Que el diseño tienda a lograr el impacto pluvial cero.
3. Se haga del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
4. Así mismo, se haga del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como 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, de conformidad el artículo 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
5. Así como también, se le informe al promovente que 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. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León...."

X. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la

Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° SAY-PCM/4096/2018, de fecha 12-doce de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, informa lo siguiente:

**"...INFORME DE INSPECCIÓN  
ASPECTOS GENERALES**

**OBSERVACIONES**

1. *El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Camino al Rancho la Bola, el cual dicho predio cuenta con una superficie total de 63,101.448 M2 y expediente catastral con número 51-007-033, 51-007-228, 51-007-229, 51-007-230, 51-007-231.*
2. *Como colindancias actuales del predio se observa lo siguiente: al Noroeste no se encuentran construcciones, al Noreste se encuentra una calle sin nomenclatura, al Sureste se encuentra la calle Camino al rancho la Bola y cruzando ésta hay un fraccionamiento en construcción y al Suroeste se encuentran predios sin construcción.*
3. *Al momento de la visita al predio no se observó que se estén llevando a cabo trabajos para la construcción y/o avance para la realización de dicho fraccionamiento.*

**ANÁLISIS DE RIESGO**

*Al momento de la inspección al predio antes mencionado y de acuerdo al estudio realizado por el Ing. Victor Manuel Arguello Arévalo con cédula profesional 10055663 No se observa Riesgo Hidrológico en el inmueble..., previo cumplimiento en las recomendaciones establecidas en el estudio.*

*Cabe mencionar que en el estudio Geológico realizado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales con cédula profesional N° 5837367 concluye que no Existirá riesgo Hidráulico para el proyecto ni en su entorno siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el estudio presentado.*



**CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de fraccionar y Urbanizar para el fraccionamiento a desarrollar en el predio colindante al camino Rancho LA Bola, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se recomienda continuar con los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio..."*

**XI. Que el promovente presentó los siguientes estudios:**

- Análisis Hidrológico e Hidráulico de fecha Septiembre de 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Consultoría Urbanística GUVA, signado por el Ing. Víctor Manuel Arguello Arévalo, con Cedula Profesional N° 10055663, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 08-ocho de octubre de 2018, el cual manifiesta lo que sigue: "Por medio de la presente carta responsiva informo que

elabore el Estudio Hidrológico-Hidráulico para el Proyecto de un "Terreno de 6.4 hectáreas", mismo que se ubica sobre el Camino al Rancho La Bola, Delegación Huajuco,... Se detectaron dos escurrimientos que cruzan el predio en estudio de manera natural los cuales nombramos Cuenca A y Cuenca B...El escurrimiento principal de la zona pasa colindante al Predio en Estudio por su límite de propiedad Suroeste. No se detectó infraestructura pluvial en la zona de estudio ni dentro del predio en estudio....

Por lo que tomando en cuenta los resultados del presente estudio hidrológico e hidráulico, se propone colocar infraestructura pluvial para que conduzca los escurrimientos esperados a su paso por el Predio en estudio y de esta manera permitir que sigan su trayectoria natural aguas abajo, considerando lo anterior y cumpliendo con cada una de las recomendaciones establecidas en este estudio, podemos mencionar que para el predio en estudio NO EXISTE RIESGO HIDROLÓGICO..."

- Estudio de Riesgo Geológico de fecha Agosto de 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Topografía, Ingeniería y Proyectos TIP, signado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales, con Cedula Profesional N° 5837367, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha octubre de 2018, el cual manifiesta lo que sigue: "Por medio de la presente manifestamos que nos hacemos responsables del Estudio Geológico...que se pretende construir en el Camino al Rancho la Bola Delegación Huajuco...El suscrito Ing. Osvaldo Muñoz Morales, con Cédula Profesional N° 5837367, considera factible la construcción del proyecto, al no existir riesgo geológico en dicho inmueble, en sus alrededores y entorno, previo cumplimiento en las recomendaciones establecidas en el presente estudio..." (El subrayado es nuestro)
- Estudio de Medidas de Mitigación de Riesgos Geológicos de fecha Diciembre de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por Geología y geofísica ambiental ÉOTL, signado por el Ing. Edgar Antonio Fabian Ramírez, con Cedula Profesional N° 9872139, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha diciembre de 2018, el cual manifiesta lo que sigue: "Por medio de la presente, manifiesto ser responsable del Estudio de Medidas de Mitigación de Riesgos Geológicos para la futura construcción de un Fraccionamiento..."
- Estudio de Movilidad e Impacto Vial de fecha Junio 2018-dos mil dieciocho, elaborado por Estudios de Ingeniería EIVIAL, signado por el Ing. Juan Treviño González, con Cedula Profesional N° 1835662, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha Junio de 2018, el cual manifiesta lo que sigue: "Por medio del presente documento, me responsabilizo por la elaboración del Estudio de Movilidad e Impacto Vial....."

XII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 27-veintisiete de junio de 2018-dos mil dieciocho, por

parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que aún no se han iniciado trabajos de obras de urbanización; Uso de suelo del Área Colindante: al norte baldío, al sureste con fraccionamiento Carolco, al sur con Iglesia y al suroeste con baldío; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: al norte baldío, al sureste con fraccionamiento Carolco y al oeste baldío; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Camino al Rancho La Bola de 7.00 metros; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian escurrimientos, ni arroyos. Vegetación: el predio se encuentra con maleza diversa; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se aprecian trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: no se aprecian trabajos.

**XIII.** Escritos libres presentados en esta Dependencia por el propio promovente, vinculados al expediente:

- En fecha 26-veintiseis de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *"Por medio de la presente hacemos referencia al Expediente Administrativo F-030/2018...Para el cual se integra la siguiente documentación actualizada para dar seguimiento al trámite mencionado:*

1. *Factibilidad de CFE actualizada con número de Oficio DIE-454/2018.*
2. *Oficio N° PM/OD/1203/2016 por parte de PATRIMONIO MUNICIPAL donde se reconoce el CAMINO AL RANCHO LA BOLA como bien del dominio Público.*
3. *6-seis Planos Topográficos de los predios, firmados por propietario y perito responsable.*
4. *Certificados de Gravamen Actualizados.*
5. *Copia de las Rectificaciones de Medidas de Cada Predio, inscritas en el RPP....."*



➔ Oficio emitido por la Dirección de Patrimonio en fecha 19-diecinueve de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, el cual se describe a continuación:

*En atención a su escrito recibido el 23 de noviembre del año en curso, mediante el cual solicita se confirme si la calle Camino a Rancho La Bola, en el municipio de Monterrey, colindante al sureste con cinco predios de su propiedad, puede ser considerada como vía pública, a fin de realizar un trámite de proyecto urbanístico ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre los predios identificados con expedientes catastrales 51-007-033, 51-007-228, 51-007-229, 51-007-230 y 51-007-231, me permito comunicarle que una vez realizada la revisión en los archivos de esta Dirección de Patrimonio, se advierte:*

- *Que el plano de parcelación de un terreno ubicado en la Ex Comunidad La Estanzuela, ...señala la calle Camino a Rancho La Bola, como "Camino" y de acceso a los inmuebles resultado de dicha parcelación.*
- *El plano del fraccionamiento Carolco 3er sector,....señala la citada calle "Camino a Rancho La Bola", con una sección vial de 20.00 metros, en su colindancia noroeste, cuyo tramo*

colinda a su vez con los lotes de la parcelación mencionada anteriormente, identificados con los expedientes catastrales números 51-007-033, 51-007-228 y parte del lote 51-007-229.

- Que de la inspección y verificación en la citada ubicación, se detectó la existencia física de un camino de acceso de uso público, frente a los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 51-007-033, 51-007-228, 51-007-229, 51-007-230 y 51-007-231, mismo que se encuentra parcialmente habilitado con carpeta asfáltica, nomenclatura denominada "**Camino a Rancho La Bola**" e instalación de postes de concreto de la Comisión Federal de Electricidad, con sección variable de **14.00 metros** hasta disminuir aproximadamente a **9.50 metros**, sirviendo de acceso a los inmuebles citados.

Por lo que de acuerdo a la documentación señalada, la visita de inspección y verificación y conforme al artículo 156 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala que el espacio que integra la vía pública, está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma, se considera que el citado camino, constituye un bien de dominio público...."

- En fecha 19-diecinueve de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: "Por medio de la presente hacemos referencia al Expediente Administrativo **F-030/2018**...Para el cual se integra la siguiente documentación actualizada para dar seguimiento al trámite mencionado:

1. Estudio de Medidas de Mitigación de Riesgo Geológico, elaborado por el Ing. Edgar Antonio Fabián Ramírez, incluyendo Carta Responsiva y Cédula Profesional....."

- En fecha 18-dieciocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, manifestando: "Por medio de la presente hacemos referencia al Expediente Administrativo **F-030/2018**...Para el cual se integra la siguiente documentación actualizada para dar seguimiento al trámite mencionado:

1. Actualización de la Factibilidad de Agua y Drenaje con el Oficio SADM-DG/GF-0533-18 de fecha 14 de Diciembre de 2018 ....."

- XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000055398**, de fecha 25-veinticinco de enero de 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 70/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

- XV. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación,

previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en correlación con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, XCIV, 6, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4., 169 fracciones I a la XVI, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 401, 402 transitorios segundo y tercero, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los Artículos 241 primer párrafo, 242 fracciones I al III, 243 fracciones I y II, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 248 fracciones I al VIII, 271 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 276 fracción I, 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al 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 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción 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.:



## A C U E R D A

que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal; relativo a la superficie total solicitada de **62,568.69 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 05-cinco predios, descritos a continuación: **1.-** Lote con superficie de **12,244.26 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-033**; **2.-** Lote con superficie de **12,618.76 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-228**; **3.-** Lote con superficie de **12,620.46 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-229**; **4.-** Lote con superficie de **12,599.86 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-230**; **5.-** Lote con superficie de **12,485.35 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-231**; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo**, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI transitorios segundo y tercero de la Ley

de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y los artículos 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano el desarrollador, (en este caso la C. María Esthela Díaz Pérez); deberá cumplir con lo siguiente:

**1. 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, 139, 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 de los inmuebles con expedientes catastrales descritos a continuación: **1.- Lote con superficie de 12,244.26 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-033**; **2.- Lote con superficie de 12,618.76 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-228**; **3.- Lote con superficie de 12,620.46 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-229**; **4.- Lote con superficie de 12,599.86 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-230**; **5.- Lote con superficie de 12,485.35 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral **51-007-231**; será de **62,568.69 metros cuadrados**.

**2. 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 vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/618/2018**, de fecha 06-seis de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

**ETAPA: FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES  
DEDISEÑO URBANO**

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes **alineamientos viales**:
- Para el Camino al Rancho La Bola, deberá respetar un ancho mínimo de 20.00 metros, 10.00 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.
  - Para el camino ubicado al norte del predio, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, en el cruce de las vialidades mencionadas anteriormente.

- Se prevé la modificación de los lineamientos 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 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Además, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el mismo artículo.

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 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.

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, de la cual se anexa copia al presente dictamen.
8. 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.

**3. DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).

#### 4. SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

Deberá de cumplir con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

Las áreas de cesión deberán de cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 211 fracciones I al V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; 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; fracción V: Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI: No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."*

#### 5. USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

**ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios se ubican en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar se estima permitido; para la porción colindante al sur de Camino Rancho La Bola, se considera Corredor Biológico (CB), (Arroyo La Chueca); conformado de la siguiente manera:

1. 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.
2. 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.

Se deberán de 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.

- o **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 la densidad señalada para esta zona, aplica 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 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para 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 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

## 6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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

## 7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

De conformidad con el oficio N° 2469/18-DIEC-SEDUE de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

**En tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberán cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

### 1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 215 Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:

- 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 1-un árbol nativo por cada 100-cien metros cuadrados de área de cesión 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 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.00-un metro de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- c) 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.
- d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e) 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.
- f) La plantación de 01-un árbol nativo de la región, 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 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.00-un metro de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.

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

## **8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 254 y 255 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

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.

**9. DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H194/18**, de fecha 20-veinte de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, se otorga una resolución factible, e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área de Hidrología 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 208, fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para El Estado De Nuevo León.

- Con base al levantamiento topográfico presentado y al estudio Hidrológico - Hidrológico proporcionado, le informo lo siguiente:

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Consultoría Urbanística Guva a través del Ing. Víctor Manuel Arguello Arévalo (Cédula No. 10055663) con fecha de Octubre de 2018, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo Riesgo Hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- Así mismo 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.
- Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.
- Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.

- Deberá seguir los lineamientos marcados por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** conforme a la factibilidad de Drenaje Pluvial y que están definidas en el Oficio No. **SADM-ING-0298-18** y que menciona lo siguiente:

- El predio está siendo afectado por los escurrimientos pluviales de 3 cuencas (A,B Y C) con áreas; 16.08, 14.05 y 492 has respectivamente, con caudales que inundan la calle Camino al Rancho La Bola, el lado Sureste del Predio en estudio y predios vecinos.
- Se requiere Diseño Hidrológico de Obra Pluvial para los caudales de una cuenca de 522.13has. (5.22km<sup>2</sup>).
- 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.
- 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 responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- Cabe mencionar 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 el artículo 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 267, fracción IX de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El 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 del proyecto.

- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de zonas de Riesgo Hidrológico Nulo, sin embargo, se encuentra colindando con el Arroyo La Chueca por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico – hidráulico presentado con el fin de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del fraccionamiento proyectado.
- Deberá seguir lo señalado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León. Una vez analizada y evaluada la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 08/SDU-CTGH/18 con Oficio No. 140/SDU/2018, referente al predio con número de expediente catastral 51-007-033, 228, 229, 230 y 231 en la que se solicitó al municipio de Monterrey la Factibilidad de Fraccionar; el Consejo Técnico Geológico e Hidro – Meteorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, acuerda las medidas de mitigación.

**10.ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo a la opinión técnica Geológica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/G173/2018**, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, se otorga una resolución factible, e indica que en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Riesgo Geológico y las Medidas de Mitigación de Riesgos para la aprobación de la etapa de **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata s/n, predio colindante al Camino Rancho La Bola, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco; lo anterior con base en el artículo 247 fracción V y VI del Título Noveno, Capítulo Primero de las Autorizaciones de Fraccionamientos y Urbanización de Suelos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Con base en lo anterior se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

De acuerdo a los Estudios Geológico y Mitigación de Riesgo firmados por el Ing. Osvaldo Muñoz con No. de Cédula Profesional: 5837367, el predio en estudio se encuentra dentro de la región conocida como la Sierra Madre Oriental, en la parte NE de la Curvatura de Monterrey. Se observó que la litología del predio en estudio está compuesta por arcillas, gravas y gravillas de lutita. Se pudo identificar la dirección preferencial de la estratificación. Los espesores de los estratos son de 60 a 120cm. aproximadamente.

Se observaron que las estratificaciones mantienen rumbos de 265° a 341° hacia el SE, los estratos presentan poca variación en los rumbos. De igual manera los buzamientos tienen poco cambio manteniéndose en un rango de 11° a 20°.

De acuerdo al Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, el área de estudio se encuentra cerca de zonas con riesgo de deslave por volteo, sin embargo como se puede observar dicho riesgo

no se encuentra en la zona de estudio, mas es importante mencionar que se deberán tomar las medidas necesarias y seguir las recomendaciones dadas en el presente estudio, para evitar cualquier accidente a las futuras edificaciones.

Se considera que el Riesgo Geológico es de grado moderado para la construcción, debido a que el terreno cuenta con variación de desnivel en diversas partes del terreno y el material del cual se compone, por lo que se deben seguir las recomendaciones de los presentes informes.

De acuerdo a las Medidas de Mitigación de Riesgos Geológicos, se determinó la calidad del macizo rocoso con el Análisis RMR (Rock Mass Rating) el cual determina en cuál de las 5 clases de calidad variando entre muy mala a muy buena se encuentra el macizo rocoso. Se clasificó al macizo rocoso como de calidad regular, esto debido a que la roca que se observó en el sitio se encuentra fracturada lo que hace que se reduzca la calidad del macizo rocoso, sin embargo la compresión uniaxial, la separación y la rugosidad de las discontinuidades mantienen valores relativamente altos, dando como resultado una clase regular.

En caso de que se realicen cortes se deberán tomar las siguientes medidas: Los cortes deberán estar siempre protegidos con algún elemento geosintético, ya sea, muros de contención, concreto lanzado con malla de triple torsión, anclaje, clavos, gaviones, etc. Los cortes que tengan una altura mayor a 3.00m. se sugiere que se dejen temporalmente con un ángulo de reposo de entre 50° y 60°, esto con el fin de no generar un corte de 90° sin algún tipo de elemento de retención. Una vez que sea estable se puede ir rebajando el corte por etapas.

Una vez que se empiecen a realizar las maniobras de urbanización del fraccionamiento, se recomienda realizar estudios de Estabilidad de Taludes puntuales de los cortes realizados.

Se recomienda hacer levantamientos topográficos constantes del fraccionamiento, esto con el fin de llevar un control del terreno y se detecten algún tipo de variación o asentamientos sobre el terreno, asimismo esta técnica puede ser utilizada en taludes generados (de llegar a realizarse) y observar algún desplazamiento o movimiento del suelo.

Se recomienda realizar estudio geofísico e hidrológico que ayuden a descartar posibles infiltramientos en el subsuelo y para determinar la calidad del macizo rocoso.

No deberá existir Riesgo Geológico en el inmueble siempre y cuando se atiendan las recomendaciones hechas en el presente informe.

---

#### Conclusiones:

Con base en el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se determina que el predio presenta algunas Zonas consideradas de Alto Riesgo Geológico.

- De acuerdo con el artículo 247, Sección V.- de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dice que para obtener la factibilidad de urbanización, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:  
V.- Estudio geofísico realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas de alto riesgo con sus respectivas propuestas de mitigación.  
Por lo que se determina que para la siguiente etapa deberá presentar Estudio Geofísico.

- o 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, viviendas 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.
- o Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo se deberá presentar un Estudio Geotécnico que determine el comportamiento del suelo y propiedades del predio necesarias para definir el tipo y condiciones de cimentación; o bien, Estudio de Mecánica de Suelos debiendo contener la siguiente información:
  - Croquis de localización del Fraccionamiento.
  - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
  - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
  - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
  - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
  - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
  - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
  - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
  - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
  - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
  - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
  - El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un

criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.

**11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° **2469/18-DIEC-SEDUE**, de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se 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:**

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 215 Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:
  - 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 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de cesión 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 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
  - c) 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.
  - d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
  - e) Deberá contar con sistema de riego de aspersion 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.
  - f) La plantación de 01-un árbol nativo de la región, 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 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.

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

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; 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; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos 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, 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, 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, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaria, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

12. 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 de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- b) Estudio de impacto ambiental (específico), señalando las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico (Arroyo La Chueca), de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, 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 Corredores Biológicos.
- c) 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 del predio del ámbito federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias correspondientes, de acuerdo al Artículo 145 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al Artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículos 103 y 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) 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.
- f) Estudio Geofísico, de acuerdo al Atlas de Riesgo Primera Etapa del Estado de Nuevo León, y al artículo 247 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- g) 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 249 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y

tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 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, y 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 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 y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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 y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**13. URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**14.PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

**16.SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.

**17.CONTROL DE EROSION:** En su momento, al 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, asimismo, 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**TERCERO:** El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente resolutivo, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano. Entre los cuales se encuentran las siguientes:

a) Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio **Nº 140/SDU/2018** de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2018-dos mil dieciocho; el cual señala que una vez analizada la documentación, se observa que el predio se encuentra en el Escenario Peligro Geológico, existiendo riesgo geológico Muy Alto y Alto en aproximadamente un 6% y un 3% respectivamente, concentrándose en la parte norte del predio, por lo que establece las siguientes medidas de mitigación:

1. Que el promovente cumpla con el Estudio de RIESGO Geológico, y no solamente un estudio geológico. El estudio de RIESGO geológico deberá incluir medidas de mitigación.
2. Que el promovente respete las cañadas de forma tal que permitan que los escurrimientos no provoquen daños a las propiedades y a la infraestructura, pero que también no se incremente la velocidad ni el volumen escurrido. Que el diseño tienda a lograr el impacto pluvial cero.
3. Que el promovente tenga conocimiento, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
4. Que el promovente tenga conocimiento que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como 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, de conformidad el artículo 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
5. Que el promovente tenga conocimiento que 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. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**CUARTO:** La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

**QUINTO:** De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Los particulares

interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.”

**SEXTO:** De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, “Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes.”

**SÉPTIMO:** 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”; y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias **y no se hayan iniciado las ventas;** y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio.

**DÉCIMO:** Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

**UNDÉCIMO:** Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de 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.

**DUODÉCIMO:** El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

**DECIMOTERCERO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

**DECIMOCUARTO:** 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 y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**DECIMOQUINTO:** Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengán con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 357 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**DECIMOSEXTO:** 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 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 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**DECIMOSÉPTIMO:** Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley, esto de conformidad con los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



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



*[Handwritten signature]*

**LIC. JOSÉ GERARDO SIERRA NEAVEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*[Handwritten signature]*  
**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/samj

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [Redacted] siendo las 2:00 horas del día 29 del mes de Enero del año 2019.

**EL C. NOTIFICADOR**

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata C.

NOMBRE [Redacted]

FIRMA *[Handwritten signature]*

FIRMA [Redacted]



