



Nº de Oficio: **15812/SEDUE/2021**
Expediente Nº: **F-032/2020**
Asunto: **Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

AL C. ING. DAVID PROBERT CANSECO
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA PC CAD, S.A. DE C.V.
Carretera a Reynosa Nº 2301, Colonia 29 de Julio,
Guadalupe, N.L.
Presente. -

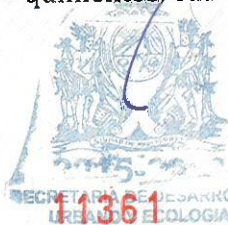
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de marzo de 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-032/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2020-dos mil veinte y al escrito de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2020-dos mil veinte, presentados por el C. Ing. David Probert Canseco, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **PC CAD, S.A. DE C.V.**, mediante el cual solicita la autorización del **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **VISTA SIERRA**; relativo a la superficie solicitada de **4,643.16 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el expediente catastral **51-015-099** colindante a la calle Vista Sierra, Distrito Urbano La Estanzuela, 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 esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I y LXXVIII, 6, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso b) y c) numeral 5, 169 fracciones VIII y X, 170 fracciones I al XIII, 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, 256 primer párrafo, 257 fracción IV, 258 fracción III, 260, 264 fracciones I al XI, 286 fracción III incisos a), b) y c), 291 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 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 Municipal de Monterrey.

II. El promovente acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 14,545-catorce mil quinientos cuarenta y cinco, de fecha 01-primer de marzo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del



Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, que contiene poder general para Actos de Dominio otorgados por la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V.; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública Número 17,243-diecisiete mil doscientos cuarenta y tres, de fecha 10-diez de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 456, volumen 306, Libro 19, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de enero del 2020-dos mil veinte.

III. Que esta Secretaría otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 24-veinticuatro de marzo de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-002/2020**, bajo el oficio N° 13565/SEDUE/2020, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de 4,643.16 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-099.
- b) En fecha 23-veintitres de junio de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-007/2020**, bajo el oficio N° 14179/SEDUE/2020, fijo los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de 4,643.16 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-099.

IV. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

1. **ZONIFICACION:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio que nos ocupa, se ubicada en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (HMM); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar **solicitado se estima permitido; por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**
2. **DENSIDAD:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: *"En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"*; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad **D-5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea; siendo una superficie a desarrollar de 0.464316 hectáreas, lo que permite un máximo de 19 viviendas, el proyecto presenta 19 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo esta la cantidad máxima de viviendas permitidas.



3. **ÁREAS PÚBLICAS:** Se requiere un área municipal de 443.899 metros cuadrados como lo establece el artículo 210 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 2,611.168 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (19 viviendas, siendo un área municipal requerida de 418.00 metros cuadrados) y **ceder una superficie de 445.270 metros cuadrados.** Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 211 fracciones I al V y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 210 fracción I y 215 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado.

V. Se satisfacen los requisitos indicados en el artículo 264 fracciones IX y X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dado que el promovente presentó lo siguiente:

- Oficio N° **SADM-DG/SP-0129-20**, de fecha 18-dieciocho de mayo de 2020-dos mil veinte, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, bajo los siguientes lineamientos:

AGUA POTABLE:

- a. Instalación de 250 metros de tubería en diámetro de 0.15 m (6")
- b. Instalación de hidrante del tipo seco en diámetro de 0.15 m (6")

DRENAJE SANITARIO:

- a. Existente Infraestructura
- b. Únicamente el área que drene por gravedad
- c. Construcción de caja desarenadora sobre tubo en diámetro de (24") (Antiguo Camino)

DRENAJE PLUVIAL:

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

- Oficio N° **SADM-ING-1941-2020**, de fecha 23-veintitres de octubre de 2020-dos mil veinte, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en cuanto a la Factibilidad de Drenaje Pluvial, indicando lo siguiente:

"Se autoriza la factibilidad pluvial de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitido por GYP Geología y Servicios. S.C., Ing. Ricardo Vázquez Esparza, Cedula Profesional 1886060, con las siguientes consideraciones:

- o *El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, además de los planos e información que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a la dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.*



- *En su caso, ejecutadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente bajo la premisa de que esta Institución Pública Descentralizada no tiene a su cargo la operación y conservación de este tipo de infraestructuras.*
- *Complementar el proyecto estructural de las obras con el fin de integrarlas al expediente en trámite."*

- Oficio **DIE-131/2020**, de fecha 21-veintiuno de abril de 2020-dos mil veinte; otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente respecto de la factibilidad del servicio de energía eléctrica.

VI. En relación a lo dispuesto por el artículo 213 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece: "*Artículo 213. Además de lo señalado en los artículos 210 y 211 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones: XI. Solo podrán ubicarse en zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano que cuenten o se prevea que pueda contar con un servicio de transporte público, por lo que deberá contar con factibilidad otorgando por la Autoridad Estatal en materia de transporte urbano*"; el promovente presentó el Oficio **IMA-DIPV/0362/2020** de fecha 01-primer de octubre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad del Instituto de Movilidad y Accesibilidad mediante el cual informa lo siguiente: "*Por medio de la presente y en atención a petición ingresada de fecha del 25 de septiembre del 2020,... donde requiere le sea informado sobre la falta de resolución de la solicitud ingresada el día 22 de junio de 2020, con número de folio B-0038, la factibilidad de Servicio de transporte en el fraccionamiento denominado Vista Sierra... Al respecto le informo que a la fecha no se ha finiquitado este trámite, debido a que de acuerdo a la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el estado de Nuevo León, en el Art 23 fracción XII. Otorgar, previa consulta y opinión del Comité Técnico, la factibilidad del servicio de transporte público en los fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, en los términos de ésta Ley y la LAHOTDU, y en virtud de que actualmente no se cuenta con el Comité Técnico de Movilidad, este Instituto no está en posibilidades de aprobar su petición por el momento.*"

VII. Que el promovente presenta ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° **2214/SPMARN-IA/2020**, de fecha 11-once de noviembre de 2020-dos mil veinte, consistente en la urbanización de un fraccionamiento Habitacional correspondiente a una superficie de 4,643.16 metros cuadrados.

VIII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2020-dos mil veinte, elaborado por GyP Geología y Servicios, S.C., signado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con Cedula Profesional N° 1886060, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "*Por medio de la presente hago de su conocimiento que me responsabilizo del Análisis Hidrológico (No ingenierías ni Proyecto Pluvial) realizado para el desarrollo de un proyecto de viviendas unifamiliares..., y el suscrito abajo citado,*





responsable de la elaboración del presente documento, concluye en conformidad al Atlas de Riesgos Geológicos e Hidrometeorológicos para el Estado de Nuevo León..., que el predio no es vulnerable ni se encuentra en sitio de riesgo, y conforme al resultado de la revisión de este estudio se considera que la zona se encuentra en condiciones de proyecto y de urbanización, siempre y cuando sean llevadas a cabo la acciones resultantes..., siendo la solución en forma superficial..."

- Estudio de Movilidad de fecha 29-veintinueve de mayo de 2020-dos mil veinte, elaborado por IAP.M Ingeniería Aplicada y Proyectos, signado por el M.I. Alonso K. Martinez Garza, Cedula Profesional N° 11613026, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 29-veintinueve de mayo de 2020-dos mil veinte, la cual manifiesta lo que sigue: "...manifestamos que asumimos la responsabilidad respecto del contenido del y declaró bajo protesta de decir verdad que la información contenida en el presente estudio y sus anexos del **Proyecto del Fraccionamiento Habitacional** es verídica, en el cual se han incorporado las mejores técnicas y metodologías, así como la información y las medidas de prevención y mitigación más efectivas..."
- Estudio Geológico elaborado por Consultoría de Geociencias, signado por el Ing. Ing. Rogelio Chávez Sánchez MC, Cedula Profesional N° 2346875, del cual presenta Carta Responsiva manifestando lo que a continuación se transcribe: "...Por tal caso, en apego al artículo 196 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y 33 de su Reglamento, manifiesto que asumo la responsabilidad respecto del contenido del documento del cual forma parte, y aclaro bajo protesta de decir verdad que la información contenida en el presente estudio..., la información es verídica, en el cual se han incorporado las mejores técnicas y metodologías existentes, así como la información y las medidas de mitigación más efectivas, lo anterior sin menoscabo de las atribuciones de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para verificar cumplimiento de las disposiciones contenidas en la citada ley..."
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha junio 2020-dos mil veinte, siendo el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental la Dra. Leticia Villarreal Rivera, Cedula Profesional N° 2373729 y Registro SPMARN/PSA/IAR/014/2019.

IX. Que en fecha 14-catorce de octubre de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto a las Preliminares: el predio se encuentra con barda perimetral en su totalidad con vegetación nativa dentro del mismo no se observan trabajos preliminares, Terracerías en Vialidades: aun no cuentan con terracerías; Drenaje Sanitario: aun no cuentan con D.S.; Drenaje Pluvial: aun no cuentan con D.P., Agua Potable: aun no cuentan con Agua Potable Gas Natural: aun no cuentan con la red; Pavimentación: aun no comienzan con los trabajos; Guarniciones: no cuentan con guarniciones; Red Eléctrica: no cuentan con la red; Alumbrado Público: no cuentan con Alumbrado Público; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aun no cuentan con el equipamiento; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuenta con nomenclaturas y señalamientos viales y mobiliario urbano; Red de Telefonía y Televisión por cable: no cuentan con la red; Usos de Suelo del Área Colindante: al norte con Fracc. Paseo del Vergel al sur con calle Vista Sierra al este con bodega y al oeste con Fraccionamiento Privado; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): no existen en el predio construcciones (lote baldío); Colindancias del Predio: al norte con Fracc. Privado al sur calle Vista Sierra al este con bodega y al oeste Fracc. Privado; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Vista Sierra 8 mts; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se

observan escurrimientos naturales y/o arroyos dentro del predio; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): la vegetación es nativa; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no cuenta con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas; infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aun no cuentan con la infraestructura.

- X. Que mediante el presente tramite se está solicitando las autorizaciones del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VISTA SIERRA**; relativo a una superficie solicitada de **4,643.16 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-099**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	4,643.166	metros cuadrados
Área Vial:	1,554.789	metros cuadrados
Área Urbanizable:	3,088.377	metros cuadrados
Servidumbre de Paso S.A.D.M. y D.P. Pluvial:	31.939	metros cuadrados
Área Municipal:	445.270	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	2,611.168	metros cuadrados
No de Lotes:	19	

- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3400000004028**, de fecha 09-nueve de marzo de 2021-ods mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$11,793.99 (ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 99/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo Loen, en el Artículo 52-bis fracción V inciso b), por concepto de Proyecto Urbanístico.
- XII. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su



incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VISTA SIERRA**; relativo a una superficie de **4,643.16 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-099**, colindante a la calle Vista Sierra, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	4,643.166	metros cuadrados
Área Vial:	1,554.789	metros cuadrados
Área Urbanizable:	3,088.377	metros cuadrados
Servidumbre de Paso S.A.D.M. y D.P. Pluvial:	31.939	metros cuadrados
Área Municipal:	445.270	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	2,611.168	metros cuadrados
No de Lotes:	19	

SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuesta en las aprobaciones anteriores, en lo que se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Además, el desarrollador, en este caso, la persona moral denominada **PC CAD, S.A. DE C.V.**, deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD MAESTRA: LINEAMIENTOS 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/001/2021**, de fecha 08-ocho de enero de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría se indican los siguientes lineamientos a cumplir:

1. Deberá coordinarse con la Secretaria de infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
3. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá

cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

2. DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 001/2021, de fecha 06-seis de enero de 2021-dos mil veintiuno, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

- 1) Con base al levantamiento topográfico presentado, al estudio Hidrológico – Hidráulico proporcionado, le informo lo siguiente:
 - Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Ricardo Velásquez Esparza (Cedula No. 1886060) con fecha de septiembre del 2020, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que los rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentar eventos extraordinarios.
- 2) 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-1941-20** y que a continuación se indican:

"Se autoriza la factibilidad pluvial de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitidos por GyP Geología y Servicios, S.C. Ing. Ricardo Vázquez esparza, cedula profesional No. 1886060 bajo las siguientes consideraciones.

- *El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, además de los planos e información que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en lo planos entregados para su revisión.*
 - *En su caso, ejecutadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente bajo la premisa de que esta Institución Publica Descentralizada no tienen a su cargo la operaciones y conservación de este tipo de infraestructuras.*
 - *Complementar el proyecto estructural de la obra con el fin de integrarlas al expediente en trámite."*
- 3) 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.



- 4) 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.

3. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo a la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría otorga la Opinión Técnica Factible con base en los planos presentados, el antecedente con No. 1365/SEDUE/2020, 14179/SEDUE/2020 y el Estudio presentado, señalando las siguientes conclusiones:

- De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
- Para la etapa de proyecto Rasantes, se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo, en caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, se deberán presentar el Estudio Geotécnico que determine mediante análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

4. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y 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; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

5. ASPECTOS ECOLÓGICOS: Para la etapa del Proyecto Urbanístico de acuerdo al oficio N° 3086/20-DIEC-SEDUE, de fecha 20-veinte de noviembre de 2020-dos mil veinte, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:



1. En caso de serle aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
 2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano Topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de la ubicación de arbolado existente
 3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
 4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
 5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 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: *No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
 6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano de arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizar incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos de 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
 7. Prever en la habilitación de áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.
- 6. 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.
- 7. URBANIZACION:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 208 fracciones I a XV, 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.
- 8. ESTUDIOS ESPECIFICOS:**
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 267 fracción XI 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 257 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- 9. AFECTACIONES Y DERECHOS PASO:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).
- 10. 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.
- 11. 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey y de la dependencia correspondiente.
- 12. 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.

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: Que habiendo examinado el oficio IMA-DIPV/0362/2020 emitido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad del Instituto de Movilidad y Accesibilidad, descrito en el Considerando VI del presente resolutivo, aportado por el propio promovente; esta Autoridad determina procedente requerir a la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V., para que allegue la Factibilidad otorgada por la Autoridad Estatal en materia de Transporte Urbano, previo a la autorización de la etapa de Proyecto Ejecutivo.

SEXTO: La validez de la autorización que por el presente instrumento se otorga, se encuentra sujeta al debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones impuestas al desarrollador.

SÉPTIMO: 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."

OCTAVO: 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."

NOVENO: De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "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 y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones."





DÉCIMO: De acuerdo al Artículo 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto 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.**

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirientes 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 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 intervengan 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 286 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 inciso b); II incisos b), f), g), h), n); III incisos a), b) y c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, lo anterior 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.

DECIMOCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ.

LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse David Probert Canseco siendo las 11:04 horas del día 24 del mes de Marzo del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

FIRMA Allen

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE David Probert Canseco

FIRMA Probert