



Nº de Oficio: 8659/SEDUE/2018

**Expediente Nº F-032/2018**

Asunto: Lineamientos Generales de Diseño Urbano,  
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

### INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI S.A. DE C.V.**

Calle Calzada del Valle N° 350 B, Colonia Del Valle,  
San Pedro Garza García, 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 octubre del año 2018-dos mil dieciocho. -----

**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-032/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de julio del 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 10-diez de octubre del 2018-dos mil dieciocho, presentado por el C. Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, quien acredita su personalidad como Administrador Único, mediante Escritura Pública Número 24,177-veinticuatro mil ciento sesenta y siete de fecha 08-ocho de enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, así como Escritura Pública Número 20,643-veintiseis mil seiscientos cuarenta y tres de fecha 30-treinta de junio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitres, con ejercicio en el primer distrito en el estado; que al efecto le otorgó la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita se le fijen **Los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CASTAÑOS DEL VERGEL**; relativo a la superficie solicitada de **95,820.838 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 12-doce predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 7,001.25 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 130,089.10 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **52-007-122**, **2.** Lote con superficie de 25,640.58 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-312**, **3.** Lote con superficie de 5,287.59 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-339**, **4.** Lote con superficie de 5,243.45 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-340**, **5.** Lote con superficie de 5,200.08 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **52-007-341** y **6.** Lote con superficie de 3,307.74 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de



5,331.72 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **52-007-345** los cuales se acreditan mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública N° 35,421-treinta y cinco mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 19-diecinueve de octubre del 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 491, Volumen: 300, Libro: 20, Sección: Propiedad, de fecha 26-veintiseis de enero del 2018-dos mil dieciocho, **b)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 049/32,956/18-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y seis diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 6261, Volumen: 119, Libro: 126 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 08-ocho de octubre del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-122), **c)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,918/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos dieciocho diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4812, Volumen: 119, Libro: 97 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 09-nueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-312), **d)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,912/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos doce diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4761, Volumen: 119, Libro: 96 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 07-siete de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-339), **e)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero ~~(049/32,957/18)~~-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y siete diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5433, Volumen: 119, Libro: 109 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 04-cuatro de septiembre del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-340), **f)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,910/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos diez diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4694, Volumen: 119, Libro: 94 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 03-tres de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-341) y **g)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,909/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos nueve diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4811, Volumen: 119, Libro: 97 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 09-nueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-345), **7.** Lote con superficie de 5,257.51 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral

**52-007-334, 8.** Lote con superficie de 5,109.62 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-335, 9.** Lote con superficie de 5,164.90 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-336** los cuales se acreditan mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública N° 35,022-treinta y cinco mil veintidós, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 1028, Volumen: 300, Libro: 42, Sección: Propiedad, de fecha 09-nueve de febrero del 2018-dos mil dieciocho, **b)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero (049/32,955/18)-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y cinco diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5431, Volumen: 119, Libro: 109 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 04-cuatro de septiembre del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-334), **c)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero (049/32,960/18)-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos sesenta diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5801, Volumen: 119, Libro: 117 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 20-veinte de septiembre del 2018-dos mil dieciocho (52-007-335) y **d)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,913/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos trece diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4610, Volumen: 119, Libro: 93 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2018-dos mil dieciocho (52-007-336), **10.** Lote con superficie de 5,453.89 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-313, 11.** Lote con superficie de 19,077.06 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión 25,023.73 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **52-007-332, 12.** Lote con superficie de 4,077.05 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-337** los cuales se acreditan mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública N° 35,172-treinta y cinco mil ciento setenta y dos, de fecha 15-quince de septiembre del 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 503, Volumen: 300, Libro: 21, Sección: Propiedad, de fecha 26-veintiseis de enero del 2018-dos mil dieciocho, **b)** Escritura Pública N° 35,211-treinta y cinco mil doscientos once, de fecha 22-veintidos de septiembre del 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 510, Volumen: 300, Libro: 21, Sección: Propiedad, de fecha 26-veintiseis de enero del 2018-dos mil dieciocho, **c)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 023/82,917/18-cero veintitrés diagonal ochenta y dos mil novecientos diecisiete diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5283, Volumen: 119, Libro: 106 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el

expediente catastral 52-007-313), **d)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero (049/32,958/18)-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y ocho diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5893, Volumen: 119, Libro: 118 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2018-dos mil dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-332) y **e)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero (049/32,959/18)-cero cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil novecientos cincuenta y nueve diagonal dieciocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral Del Estado De Nuevo León, Bajo el Número 5807, Volumen: 119, Libro: 117 Sección Auxiliares, Monterrey, De Fecha 20-Veinte De Septiembre Del 2018-Dos Mil Dieciocho (relativa al predio identificado con el expediente catastral 52-007-337); predios colindantes a la calle Girasoles y al norte del fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio 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;

### CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-040/2017**, bajo el oficio N° 7390/SEDUE/2018, de fecha 22-veintidos de junio del 2018-dos mil dieciocho, informa que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CASTAÑOS DEL VERGEL**, relativo a la superficie solicitada de **96,013.89 metros cuadrados**, unicamente respecto de la superficie con pendientes menores de 45%; el cual resulta de la suma de 12-doce predios que se identifican a continuación: 1. Lote con superficie de 5,096.21 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-334**; 2. Lote con superficie de 5,096.21 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-335**; 3. Lote con superficie de 5,048.96 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-336**; 4. Lote con superficie de 3,233.14 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 5,183.36 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-341**; 5. Lote con superficie de 5,183.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-340**; 6. Lote con superficie de 5,183.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-339**; 7. Lote con superficie de 5,184.10 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-345**; 8. Lote con superficie de 5,282.11 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-313**; 9. Lote con superficie de 5,395.49 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-337**; 10. Lote con superficie de 25,232.64 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-312**; 11. Lote con superficie de 19,077.06 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 24,902.04 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-332**; 12. Lote con superficie de 7,001.25 metros cuadrados, (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 130,478.36 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **52-007-122**.

- II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con los números de expedientes catastrales **52-007-332, 52-007-334, 52-007-335, 52-007-336, 52-007-337, 52-007-312, 52-007-313, 52-007-339, 52-007-340, 52-007-341, 52-007-345 y 52-007-122** con superficie solicitada de **95,820.838 metros cuadrados**, se ubica 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 solicitado se estima permitido.

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "*Densidades y Lineamientos Urbanísticos*", establece: "*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que 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.

- 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; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y (Plano de Rasantes), firmados por el Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez representante legal de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.**; y como perito responsable, el C. Ing. José Victorino Vera Lozano con Cédula Profesional N° 669488, de la cual anexa copia simple.

- IV. 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-0436-17**, de fecha 30-treinta de Octubre del 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 y/o viviendas previstas de 150 unidades, con una superficie de 96,787.84 metros cuadrados, ubicado en Camino al Círculo Mercantil s/n en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima 96,787.84 metros cuadrados, y cota máxima de suministro 656.84 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

**AGUA POTABLE:**

- a. Instalación de 800.00 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12").

**DRENAJE SANITARIO:**

- a. Instalación de 800.00 metros de tubería en diámetros de 0.25 m (10") con junta hermética.

- b. Participar en forma proporcional en las obras del Colector Huajuco, con los desarrolladores de la zona.

**DRENAJE PLUVIAL:**

- a. Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales y/o comerciales 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-ING-1135-18**, de fecha 21-veintiuno de junio del 2018-dos mil dieciocho, en cuanto a la Factibilidad de Drenaje Pluvial, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número de lotes o viviendas previstas de 150 unidades, con una superficie de 96,787.84 metros cuadrados, ubicado en Camino al Círculo Mercantil s/n en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

**DRENAJE PLUVIAL PREDIO CARRETERA MONTERREY LAREDO KM. 23:**

Se autoriza la factibilidad de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitido por ARGI Soluciones e Ingeniería por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, perito responsable y cedula profesional 6412819.

El solicitante deberá realizar las obras con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que se ha presentado a esta Institución, a fin de hacer el manejo de adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.

- Presentar plano de niveles de plataformas y rasantes definitivas para su posterior revisión.

- Presentar plano de estructura de obra de retención de azolves en esquina Noreste, Aguas arriba de Calle principal, para su revisión posterior.

- Presentar plano de estructuras en muro de contención con zapata al límite del pedio, para su revisión posterior.

V. 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-488/2018**, de 25-veinticinco de junio del 2018-dos mil dieciocho; dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Castaños, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 96,787.84 m2, el cual se destinará para Fraccionamiento o Unidad 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.

VI. 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/01429/20178**, de fecha 03-tres de mayo de 2018-dos mil dieciocho, 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 Castaños, en el que se tienen proyectados 137 lotes de vivienda unifamiliar, identificados con el número de expediente catastral 52-007-122, 52-007-332, 52-007-

312, 52-007-313, 52-007-334, 52-007-335, 52-007-336, 52-007-337, 52-007-339, 52-007-340, 52-007-341 y 52-007-345, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente:

*"El terreno en análisis se encuentra en colindancia al sur-poniente con el Fracc. Las Granadas de las Laderas, delimitado al poniente y oriente con propiedades privadas.*

*Actualmente, el servicio de Transporte público más próximo se encuentra sobre la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, distancia que tendrán que caminar cuando en su momento los habitantes, visitantes o personal que labore en este fraccionamiento unifamiliar en cuestión, requiera utilizar dicho servicio; de acuerdo a la ubicación y a la geometría del proyecto, así como las características de las vialidades locales para acceder al proyecto en estudio, no será posible la introducción de unidades de transporte público en este sector, por lo que sugiere informar a los interesados sobre las condiciones que privan en dicho sector para la presentación del Servicio de Transporte Urbano.*

*En visita a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra baldío con barda perimetral; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, se tendrá acceso y salida al futuro fraccionamiento a través de la calle s/n ubicada al oriente del predio en estudio.*

*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 a los servicios de transporte público del desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "Castaños".*

VII. Que el promovente presenta ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaria de Protección al medio Ambiente Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio N° 1947/SPMARN-IA/18, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2018-dos mil dieciocho; consistente en la construcción de un Fraccionamiento denominado CASTAÑOS DEL VERGEL (solicitado ante la dependencia como Castaños), en un área de 95,820.838 metros cuadrados, la cual contara con 137 lotes habitacionales.

VIII. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, la siguiente documentación:

- De fecha 04-cuatro de julio del 2018-dos mil dieciocho, copia del resolutivo bajo oficio N° 139.003.0.522/18, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: "...Al respecto le comunico que es de señalarse que ni la ley general de desarrollo forestal sustentable (LGDFS), ni la ley general del equilibrio ecológico y la protección al ambiente (LGEEPA) o cualquier otro ordenamiento legal aplica el sector ambiental, facultan a esta dependencia del ejecutivo federal para el emitir dictámenes sobre la clasificación de terrenos forestales o preferentemente forestales..."

**Lo anterior se hace del conocimiento para que** la promovente este en posibilidad de determinar si el predio sujeto de solicitud se ubica o no en los supuestos normativos antes indicados, por lo que no omito es señalar, que dicha determinación queda bajo la estricta responsabilidad de la promovente....

- En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la LGDFS y/o artículos 28 fracción VII de la LGEEPA, 5° inciso O) fracción I de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promovente no requiere presentar la solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo ni la Manifestación de Impacto Ambiental....

Es importante señalar que el presente no exime a la promovente del cumplimiento de otras obligaciones que corresponda aplicar a esta u otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia..."

- Por lo que en fecha 18-dieciocho de julio del 2018-dos mil dieciocho, el promovente presenta escrito emitido por el C. Lic. Gustavo A. Coindreau Méndez, Representante Legal de Constructora Residencial XXI S.A. de C.V., lo cual manifiesta lo que sigue: "Por este medio me permito informarle que en fecha 04 de julio del 2018 la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió el oficio identificado con el número 139.003.03.522/18, con asunto "Lineamientos Ambientales"...en el cual señala que: "ni la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable, ni la Ley Federal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente o cualquier otro ordenamiento legal que aplica al sector ambiental, facultan a la dependencia del Ejecutivo Federal para emitir dictámenes sobre la clasificación de terrenos forestales o preferentemente forestales.

Es la Ley General señalada en el primer término y no la autoridad quien determina las características o atributos biológico que se presentan en un terreno para ser considerado como forestal, preferentemente forestal, selva, zona árida o semiárida, observándose los conceptos contenidos en su artículo 7°"

Continúa manifestando, "Lo anterior se hace del conocimiento para que el promovente este en posibilidad de determinar si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuesto normativos antes indicados...", "En caso de no estar en los supuestos del Artículo / de la LGDFS, y/o artículos 28 fracción VII de la LGEEPA, 5° inciso O) fracción I de su Reglamento en Materia de Evaluación del impacto ambiental la promovente no requiere presentar la solicitud de Autorización de Cambio de uso de suelo ni la Manifestación de impacto Ambiental." En virtud de lo anterior, hago de su conocimiento que esta superficie se encuentra completamente impactada y no cuenta con vegetación forestal ni forma parte de la definición jurídica de bosque o selva, así como tampoco se encuentra en los supuestos que marca el artículo 7°, por lo que el predio no requiere de la Manifestación de Impacto Ambiental ni tampoco del Estudio Técnico Justificativo dado los argumentos antes señalados..." (el subrayado es nuestro).

- En fecha 23-veintitres de octubre del 2018-dos mil dieciocho, el promovente presenta copia del resolutivo bajo oficio N° 139.003.03.956/18, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, de fecha 23-veintitres de octubre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual informa lo siguiente: "...así mismo en atención a su escrito y anexos ingresados... en el cual hace referencia...al oficio número 139.00.03.522/18, mediante el cual se le proporcionaron lineamientos ambientales.



*Y bajo protesta decir verdad manifiesta que su predio no se encuentra en ningún de los supuestos del Artículo 7 de la LGDFS y por consiguiente en ninguno de los demás descritos en el mencionado oficio, por lo que solicita se le indique si es necesario ingrese los estudios de **Manifestación de Impacto Ambiental y Estudio Técnico Justificativo para remover la vegetación nativa.***

*Al respecto le informo que ni la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), ni la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente (LGEEPA) o cualquier otro ordenamiento legal que aplica el sector ambiental, facultan a esta Dependencia del Ejecutivo Federal para emitir dictámenes sobre la clasificación de terrenos forestales o preferentemente forestales.*

*No obstante, en atención a su solicitud, acuso de recibido y le comunico lo siguiente:  
Con fundamento en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el 16 fracción III de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), respecto a su escrito se acusa de recibido, señalándoles que según con lo antes indicado por la promovente, se le notifica que las acciones a emprender por la misma se encuentran bajo su estricta responsabilidad, deslindando a esta Autoridad de los efectos de su decisión.*

*Reiterándole lo indicado en el oficio 139.003.03.522/18 de fecha 04 de julio de 2018.*

**No omito señalar que el oficio 139.003.03.522/18 de fecha 04 de julio de 2018 y el presente no deben considerarse una autorización, licencia o permiso para realizar las acciones pretendidas por la Promovente.**

*Es importante señalar que el presente no la exime del cumplimiento de otras obligaciones que corresponde aplicar a esta u otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia; en el entendido que en la emisión de los permisos que apliquen serán otorgados bajo la estricta responsabilidad de las Autoridades que otorguen dichos permisos, deslindando a esta Autoridad de los efectos de su decisión...."*

**IX.** De fecha 21-veintiuno de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, oficio número 2772/18-DIEC-SEDUE emitido por la Dirección de Ecología de ésta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, se informó lo siguiente:

*"...Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutive bajo el oficio con número 139.003.03.522/18, con fecha del 04-cuatro de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinara si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Así también escrito emitido por el promovente, donde informa que el predio sujeto de solicitud, no se ubica en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) y solo presenta vegetación dispersa en el predio, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA, en virtud de*

que en caso de que les aplique, le serán exigibles en el momento procedimental oportuno según lo prevé el artículo antes señalado.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **95,820.838 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un predio de topografía irregular de pendiente ascendente...esta vegetación se verá afectada por obras de desmonte, se observa brecha para acceso a predio, la zona se caracteriza por un matorral medio.

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

**Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 19,405.341 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de ser aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente al cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 30-treinta individuos como tenaza, guajillo, retama, coma, panalero, granjeno, anacahuita, huizache y chapote que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar poda, daños o derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **303-terescientos tres** árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberá ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
5. La remoción de vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 13:00 horas, con el fin evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de 1-uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
- 10...
- 11....15..."

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología en fecha 10-diez de octubre de 2018-dos mil dieciocho, bajo el número FCR13460, expedida por COINHOMEX, S.A. DE C.V., de fecha 08-ocho de octubre de 2018-dos mil dieciocho, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 8357/18-DIEC-SEDUE, que fuera descrito en el punto que antecede.

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

- Estudio Hidrológico de fecha Marzo del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Estudios e Ingenierías para Urbanización y Construcción, signado por el M.C. Ing. Juan Francisco Palacio Barrera,, con Cedula Profesional N° 1886287, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha Marzo del 2017, el cual manifiesta lo que sigue: *"...Un servidor se hace responsable de los resultados de este estudio, así como de la factibilidad emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. con oficio No. SADM-ING-1135-18 de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitido por ARGI Soluciones e Ingeniería por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, perito responsable y cedula profesional 6412819..."*

- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha 30-treinta de abril del 2018-dos mil dieciocho, siendo el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental el Dr. José Manuel Mata Balderas, Cedula Profesional No. 9242150 y la Ing. Tania I. Sarmiento Muñoz, Cedula Profesional No. 8689577.

Estudio de Impacto Vial de fecha Julio de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la empresa EIVIAL Estudios de Ingeniería, signado por el Ing. Juan Treviño González, Cedula Profesional N° 1835662, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 12-doce de febrero de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"...me hago responsable de todo el contenido del presente Estudio de Impacto Vial, donde se analiza la generación de los viajes y el impacto que traerá el Proyecto de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "CASTAÑOS"..."*

- XI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 14-catorce de agosto de 2018-dos mil dieciocho, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; Preliminares: se aprecia desmonte parcial, Terracerías en vialidades: aún no se han iniciado los trabajos, Drenaje Sanitario: aún no se han iniciado los trabajos, Drenaje Pluvial: aún no se han iniciado los trabajos, Red de Gas Natural: aún no se han iniciado los trabajos, Pavimentación: aún no se han iniciado los trabajos, Guarniciones: aún no se han iniciado los trabajos, Red Eléctrica: aún no se han iniciado los trabajos, Alumbrado Público: aún no se han iniciado los trabajos, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se han iniciado los trabajos, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se han iniciado los trabajos, Red de Telefonía y Televisión por Cable: aún no se han iniciado los trabajos, Uso de Suelo del Área Colindante: al oeste Residencial al este Baldío al sur Residencial, Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): aún no se han iniciado los trabajos, Colindancias del predio: al norte Baldío al Oeste Fracc. Granadas de Laderas al Sr Laderas Residencial, Sección de Vialidades colindantes al Predio: Girasoles 12.00, Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se aprecian escurrimientos naturales, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): se aprecia abundante maleza, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no se inician los trabajos, Infraestructura Troncal de Servicios Básicos: aun no e inician los trabajos.**

**XII. Escritos libres presentados por el promovente, vinculado al expediente:**

- De fecha 18-dieciocho de julio de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: "... Referente a los expedientes correspondientes al Fraccionamiento **Castaños del Vergel**, solicito...se autorice **Los Lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes**; en un solo tramite como marca la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León en el art. 269.-..."
- De fecha 18-dieciocho de julio del 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente:
  - Que en escrito presentado se adjuntó Oficio N° DP/0497/2018, de fecha 18-dieciocho de abril de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Patrimonio, el cual comunica lo que sigue: "...me permito comunicarle que, una vez realizada la revisión en los archivos de esta Dirección de Patrimonio, así como la documentación que anexó, se advierte:
  - Que de la visita de inspección y verificación realizada en la citada ubicación, se detectó la existencia física de dos áreas de acceso de uso público, frente a los lotes en referencia, siendo una de ellas en la colindancia noroeste frente a los predios identificados con los expedientes catastrales números **52-007-227, 52-007-637 y 52-007-638**, misma que se encuentra parcialmente habilitada, y con nomenclatura denominada "**Cerrada de Nogales**", con una sección promedio de paramento a paramento de propiedad de 12.00 metros, y la segunda por su lado Noreste del predio identificado con el expediente catastral número **52-007-638**, al Suroeste del predio identificado con el expediente catastral **52-007-622** y en una porción de la colindancia Sureste del predio identificado con el expediente catastral número **52-007-312**, misma que se encuentra parcialmente habilitada, **sin nomenclatura**, con una sección promedio de paramento a paramento de propiedad de 12.00 metros, sirviendo ambas de acceso a los inmuebles citados. (el subrayado es nuestro).

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL  
2015-2018

Por lo que, de acuerdo a la documentación señalada, la visita de inspección y verificación y conforme al artículo 167 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 las citadas calles, constituyen un bien de dominio público.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 86, 88, 89 y 92 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 1, 31 y 34 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey..."

Cabe mencionar que el presente trámite se solicitó estando vigente la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y conforme al artículo 156, señala lo siguiente: "El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma."

**XIII. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 259 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente presenta escrito en fecha 19-diecinueve de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente:**

*"...Mediante este conducto en mi carácter de representante legal de la empresa Constructora Residencial XXI SA de CV, acreditado en escritura Publica Número 20,643 (veinte mil seiscientos cuarenta y tres) a 30 de Junio de 2014, ante el licenciado Cesar Alberto Villanueva García notario Público número 23; FACULTADES que no me han sido de ninguna forma revocadas, modificadas, suspendidas o disminuidas.*

*En términos del artículo 259 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, solicito la transferencia de derechos y obligaciones derivados de las autorizaciones en materia urbanística que se le concedieran en su momento por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, a las personas físicas "Sr. Rogelio Sada Zambrano, Sr. Edgar Villarreal Fdz., Sr. Rodrigo Villarreal Fdz., Sra. Anabella Yarto Manzanilla y Sr. Javier Villarreal Fdz." para el Fraccionamiento Castaños del Vergel en este Municipio, los cuales adquirió mi representada en las siguientes escrituras públicas inscritas bajo el número 491, volumen 300 libro 20, sección propiedad, unidad monterrey, N.L. de fecha 26 de enero del 2018, bajo el número 503, volumen 300 libro 21, sección propiedad, unidad monterrey, N.L. de fecha 26 de enero del 2018, bajo el número 510, volumen 300 libro 21, sección propiedad, unidad monterrey, N.L. de fecha 26 de enero del 2018 y bajo el número 1028, volumen 300 libro 42, sección propiedad, unidad monterrey, N.L. de fecha 9 de febrero del 2018, predios que conforman el Fraccionamiento antes mencionado.*

*Además, en este mismo acto los Sr. Rogelio Sada Zambrano, Sr. Edgar Villarreal Fdz., Sr. Rodrigo Villarreal Fdz., Sra. Anabella Yarto Manzanilla y Sr. Javier Villarreal Fdz., otorgan anuencia formal según lo ordena el artículo 259 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

*Constructora Residencial XXI SA de CV, SUBROGANDOSE a cumplir las condiciones y los requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."*

XIV. Que en relación al gravamen que versa respecto de los predios objetos del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 18-dieciocho de julio del 2018-dos mil dieciocho, el siguiente escrito:

- Escrito signado por el C. Lic. ~~Jesús Fernando González Rodríguez~~, en representación de BANCO DEL BAJIO, S.A. DE BANCA MULTIPLE, de fecha 06-séis de julio del 2018-dos mil dieciocho; "Hacemos referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía hipotecaria de fecha 14 de junio de 2018, (el "Crédito"), el cual se encuentra formalizado mediante la escritura pública numero 17,262...celebrado entre Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Acreditante (el "Banco"); Constructora Residencial XXI, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Acreditada (la "Acreditada"); con la comparecencia de la empresa Proyectos Inmobiliarios Olimpia, Sociedad Anónima de Capital Variable, por conducto de su apoderado legal, así como, en lo personal y por su propio derecho, el señor Dimitri Nicolás Hadjopoulos Coindreau, con el carácter de Obligados Solidarios.

*En relación a su solicitud de fecha 05 de julio de 2018 y respecto de los inmuebles identificados por su expediente catastral números 52-07-122, 52-007-311, 52-007-345, 52-007-339, 52-007-340, 52-007-341, 52-007-313, 52-007-334, 52-007-335, 52-007-336, 52-007-337, 52-007-332, 52-007-312 cuya descripción medidas y colindancias se encuentran descritas en el Crédito y que se tienen por reproducidas en el presente escrito..., mi representada por medio del presente escrito manifiesta que no tienen inconveniente en que la Acreditada lleve a cabo los trámites correspondientes para la obtención de lineamientos, proyecto*

urbanístico, proyecto rasante, proyecto ejecutivo y proyecto de ventas, incluyendo su inscripción ante el instituto Registral y Catastral del Estado correspondiente...

La presente autorización no implica novación o modificación al Crédito, ni sustitución o liberación de garantías reales o personales, por lo que el Crédito y la garantía hipotecaria sobre los Inmuebles continuaran en pleno vigor y efecto, así como los pagarés que se hubieran otorgado para documentar las disposiciones ejercidas al amparo del Crédito...". Por lo que el promovente cumple con lo dispuesto en el artículo 248 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en correlación con el artículo 144 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente fijar los LINEAMIENTOS generales de diseño urbano para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CASTAÑOS DEL VERGEL; relativo a la superficie solicitada de 95,820.838 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 12-doce predios identificados con el número de expediente catastral 52-007-332, 52-007-334, 52-007-335, 52-007-336, 52-007-337, 52-007-312, 52-007-313, 52-007-339, 52-007-340, 52-007-341, 52-007-345 y 52-007-122; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total:</b>	<b>232,255.139</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Fuera de Aprobación:	136,434.301	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>95,820.838</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	19,405.338	metros cuadrados
Área Urbanizable:	76,415.500	metros cuadrados
Derecho de Paso:	529.040	metros cuadrados
Área Vendible Total:	64,683.101	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,683.101	metros cuadrados
Área Municipal al Proyecto:	11,203.359	metros cuadrados
<b>N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:</b>	<b>137</b>	

XVI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3430000049883, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$26,799.50 (VEINTISEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.)**; siendo la cantidad de \$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 70/100 M.N.) por concepto de pago de Lineamientos Generales de Diseño Urbano; más la cantidad de \$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 70/100 M.N.) por el concepto de pago del Proyecto Urbanístico; más la cantidad de \$282.10 (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 10/100 M.N.) por el concepto de pago del Plano de Rasantes; conceptos 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 fracciones V incisos a) y b) y VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, relativos a los trámites Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento denominado CASTAÑOS DEL VERGEL.

XVII. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes 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 y Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, y XXV y último párrafo, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 147, 157 fracción I inciso C) numeral 4), 158 fracciones IV, VI y VII, 159 fracciones I al XIII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracciones III al V, 243 fracciones I, II, III y IV, 245, 246, 248 fracciones I al VIII, 249 fracciones I al VIII, 250, 251, 271 fracciones II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c) y IV, 272 fracciones I y II, 276 fracción I y III y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 144 fracciones I a XII, 145 fracciones I a XIII y 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 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.:

### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos anteriores 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 204 fracciones I al XI, y 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en los términos anteriores, se **APRUEBA** el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CASTAÑOS DEL VERGEL**; relativo a la superficie solicitada de **95,820.838 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 12-doce predios identificados con el número de expediente catastral **52-007-332, 52-007-334, 52-007-335, 52-007-336, 52-007-337, 52-007-**

312, 52-007-313, 52-007-339, 52-007-340, 52-007-341, 52-007-345 y 52-007-122; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total:</b>	<b>232,255.139</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Fuera de Aprobación:	136,434.301	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>95,820.838</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	19,405.338	metros cuadrados
Área Urbanizable:	76,415.500	metros cuadrados
Derecho de Paso:	529.040	metros cuadrados
Área Vendible Total:	64,683.101	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,683.101	metros cuadrados
Área Municipal al Proyecto:	11,203.359	metros cuadrados
<b>Nº de Lotes Habitacionales Unifamiliares:</b>	<b>137</b>	

Predios colindantes a la calle Girasoles y al norte del fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Que en relación al escrito presentado en fecha 19-diecinueve de octubre del año en curso, descrito en el número XIII del apartado de Considerandos del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L. autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en el porcentaje que corresponda, lo que concierne únicamente para el fraccionamiento CASTAÑOS DEL VERGERL a la persona moral denominada CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. de C.V., por lo que éstas deberán cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

**TERCERO:** Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano el desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; 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 del inmueble con expediente catastral **52-007-332, 52-007-334, 52-007-335, 52-007-336, 52-007-337, 52-007-312, 52-007-313, 52-007-339, 52-007-340, 52-007-341, 52-007-345 y 52-007-122** será de **95,820.838 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 158 fracciones I al XII incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII,



160, 204 fracción VIII y 205 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/480/2018, de fecha 13-trece de septiembre del 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: LINEAMIENTOS GENERALES DEDISEÑO URBANO

- 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 la calle Girasoles, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
- Deberá acatar lo indicado en el artículo 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
- 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, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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 competentes.
- 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.
- 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.
- 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.

#### ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad 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. Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### PROYECTO DE RASANTES

1. El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.00 %, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente: "la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes has con el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento."
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:**  
El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones I, 204 fracción IX y 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del ~~equipamiento educativo público~~ del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener

una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.”

En el presente caso se requiere un área municipal de 10,996.127 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 64,683.101 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 10,996.127 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (137 viviendas); (siendo un área municipal requerida de 3,014.00 metros cuadrados) y cede una superficie total de 11,203.356 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

## 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, el predio se ubica 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 solicitado se estima permitido; **por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.**

○ **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; por lo que la persona moral denominada CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.; por conducto de su apoderado legal el Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, presenta en esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de octubre del 2018-dos mil dieciocho, plano de pendientes firmado por el perito responsable el Ing. José Victorino Vera Lozano con Cédula Profesional N° 669488; el cual arroja que la superficie del predio de 95,820.838 metros cuadrados, señala pendientes del 0 al 15% en una superficie de 89,925.659 m2 resultan 134.88 viviendas, pendientes del 15.00 al 30.00 % en una superficie de 2,083.174 m2 resultan 1.66 viviendas, del 30.00 al 45.00% en una superficie de 3,812.005 m2 resultan 1.52 viviendas en total se permiten 138 y el proyecto presenta 137 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

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

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

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

## 7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

De conformidad con el oficio N° 2770/18-DIEC-SEDUE de fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, 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 271 Fracción II, inciso G de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- 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 árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite,

**Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.**

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

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona;
- 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 emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 155/18, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, otorga el presente dictamen factible, e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, 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 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Ingenierías para Urbanización a través del Ing. Juan Francisco Palacios Barrera (Cédula No. 1886287) con fecha de marzo del 2017, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

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-1135-18** y que menciona lo siguiente: se autoriza la factibilidad de acuerdo al estudio hidrológico - hidráulico, emitidos por **ARGI Soluciones e Ingeniería** por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, perito responsable y cedula profesional 6412819 (el cual es avalado por el Ing. Juan Francisco Palacios Barrera con cedula profesional No. 1886287 de acuerdo a carta responsiva presentada por los interesados).

- El solicitante deberá realizar las obras con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que se ha presentado a esta institución, a fin de hacer el manejo de adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.
- Presentar plano de niveles de plataformas y rasantes definitivas para su posterior revisión.
- Presentar plano de estructura de obra de retención de azolves en esquina noreste, aguas arriba de calle principal, para su posterior revisión.
- Presentar plano de estructuras en muro de contención con zapata al límite del predio, para su revisión posterior.

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 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento, no se encuentra dentro de zonas de Riesgo Hidrológico de Encharcamiento, sin embargo, cruza un escurrimiento pluvial natural por lo que deberá apegarse a las recomendaciones marcadas en el estudio hidrológico - hidráulico presentado.

**10. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa correspondiente:

- 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. En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de vialidades, 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.

**12. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 2770/18-DIEC-SEDUE, de fecha 22-veintidos de agosto de 2018-dos mil dieciocho, 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 271 Fracción II, inciso G de la Ley de Desarrollo Urbano de 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 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Ancua, Ébano, Nogal Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberá**



ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.

- c) El sembrado del arbolado deberá considerar as áreas de cableado tato 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: ceniza, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e) Deberá contar con un sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar a demás 1una 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 árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Ancia, Ébano, Nogal Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- 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, chínnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

**I.2.0 Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:**

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I: No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 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). Cabe mencionar que el promovente presentó 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° 1947/SPMARN-IA/18, de fecha 26-veintiseis de mayo de 2018-dos mil dieciocho.

## II. Para la Etapa de Rasantes:

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ante la Secretaria de Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para la cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e informe Preventivo con sus respectivas resoluciones. Cabe mencionar que el promovente presentó ante esta Secretaría, copia de los oficios N° 139.003.03.522/18 y 19.003.03.956/18, de fecha 04-cuatro de julio y 23-veintitres de octubre ambos del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León.

**13. ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la aprobación del Proyecto Urbanístico, bajo oficio N° 2771/18-DIEC-SEDUE, de fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, 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 condiciones:

1. **Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos 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 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 el artículo 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *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.

**14. LINEAMIENTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° **2772/18-DIEC-SEDUE**, de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.522/18, con fecha del 04-cuatro de julio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinara si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así también escrito emitido por el promovente, donde informa que el predio sujeto de solicitud no se ubica en los supuestos normativos del 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) y solo presenta vegetación dispersa en el predio, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA, en virtud de que en caso de que les aplique, le serán exigibles en el momento procedimental oportuno según lo prevé el artículo antes señalado.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **95,820.838 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un lote de topografía irregular de pendiente ascendente, donde se detecta ligero impacto debido a obras de desmonte anteriores, como cubierta vegetal se observa una capa densa de vegetación, alta y frondosa, pasto bajo y denso, el predio se encuentra delimitado por malla de acero, por tal motivo se realiza la caracterización y cuantificación del arbolado desde la parte exterior, el predio se compone con las especies tenaza, guajillo, retama, coma, panalero, granjeno, anacahuita, huizache y chapote, con diámetro de 8 a 28 centímetros y se presentan más de 30-treinta individuos, encontrándose en buenas condiciones, esta vegetación se verá afectada por obras de desmonte, se observa brecha para acceso a predio, la zona se caracteriza por un matorral medio.

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

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de **19,405.341 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente al cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 30-treinta individuos ~~como tenaza~~, guajillo, retama, coma, panalero, granjeno, anacahuita, huizache y chapote que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **303-terescientos tres** árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberá ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología (con número de referencia **FCR13460**, de fecha 10-diez de octubre de 2018-dos mil dieciocho, expedida por COINHOMEX, S.A. DE C.V.; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia de recibo número 3010000054050, cubriendo el costo por mano de obra
5. La remoción de vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 13:00 horas, con el fin evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de 1-uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.

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

**15. 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.

**16. 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 205 fracción III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**17. URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**18. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

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

B) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en el artículo 252 fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**19. AFECTACIONES Y DERECHOS DE 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.).

**20. 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.

**21. 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 Vialidad y Tránsito de este Municipio y de la Dependencia Municipal correspondiente.

**22. CONTROL DE EROSIÓN:** 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 terrecerías, 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:** 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".*

**SEXTO:** 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.**

**SÉPTIMO:** 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

**OCTAVO:** 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.

**NOVENO:** 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.

**DÉCIMO:** 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.

**UNDÉCIMO:** 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.

**DUODÉCIMO:** De acuerdo a los Artículos 245, 260 y 361 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.

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

**DECIMOCUARTO:** 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 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMOQUINTO:** 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 del mencionado Ordenamiento Jurídico, 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 de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMOSEXTO:** 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, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide 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. -----



**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Arq. Virginia Castillo González  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/lázc

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arg. Noemi Garza Garza siendo las 1:43 horas del día 29 del mes de 10 del año 2018.

**EL C. NOTIFICADOR**

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

NOMBRE Arg. Liliana J. Zepeda Cerda

NOMBRE V. NOEMI GARZA GARZA

FIRMA 

FIRMA 