



GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO INFORMATIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Dictamen de factibilidad para fraccionar, urbanizar el suelo y de lineamientos generales de desarrollo urbano del fraccionamiento Estanza

*Aprobado por el Ayuntamiento de Monterrey
en la sesión ordinaria del 9 de julio de 2015*

La *Gaceta Municipales* es una publicación del Ayuntamiento de Monterrey elaborada en la Dirección Técnica de la Secretaría del Ayuntamiento, Palacio Municipal, Zaragoza y Ocampo s/n, segundo piso, centro de Monterrey, Nuevo León. Editor responsable: Óscar Efraín Herrera Arizpe. Puede consultarse en su versión electrónica en la página: <http://portal.monterrey.gob.mx/>.

Dictamen de factibilidad para fraccionar, urbanizar el suelo y de lineamientos generales de desarrollo urbano del fraccionamiento Estanza

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

PRESENTE:

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, fracciones II y III, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 57, 58, fracción VIII, incisos a), c) y d), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, sometemos a consideración de este órgano colegiado el presente **Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios de urbanización inmediata, que se denominará ESTANZA, del predio identificado con el expediente catastral No. 37-126-001, el cual es colindante al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo con los siguientes:**

ANTECEDENTES

- I. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número **F-071/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de agosto del 2014-dos mil catorce, presentada por el **C. Ing. Rogelio Zambrano Garza**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. DE C.V., mediante la cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, predio colindante al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- II. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente I, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, la siguiente opinión técnica:

**«AL C. PRESIDENTE DE LA Y A LA COMISION DE DESARROLLO URBANO
DEL R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.L.**

Presente.-

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliado, referente a la solicitud de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, solicitada ante esta Autoridad el día 28-veintiocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, bajo el número de expediente administrativo **F-071/2014**, colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

VISTO: El Expediente administrativo número **F-071/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, presentada por el **C. Ing. Rogelio Zambrano Garza**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., lo cual acredita su personalidad mediante la Escritura Pública 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular No. 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con N° 17253*9 de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2013-dos mil trece; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica 31,823-treinta y un mil ochocientos veintitres, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Carlos Flores Treviño, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría número 24-veinticuatro de quien es Titular la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo al contrato de compraventa de inmueble, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1718, Volumen: 291, Libro: 69, Sección Propiedad, de fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I.** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 el predio identificado con el expediente catastral número 37-126-001 con superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo predomina el uso habitacional unifamiliar. Para la porción colindante a la Carretera Nacional (Av. Eugenio Garza Sada), considerada como Corredor Urbano de Alto Impacto (**CAI**), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten usos Comerciales y algunos usos de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del suelo del Plan en comento. Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y el Calabozo), deberá considerar los siguientes lineamientos, de conformidad con lo establecido dentro del plan en comento.

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.

3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas configuradas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

En cuanto a la Densidad se señala para esta zona, una Densidad Baja tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea. En cuanto al Corredor Urbano de Alto Impacto, se le señala una Densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros.

II. Que La persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., acredita su constitución, existencia y subsistencia, según consta en las siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple:

- Escritura Pública 12,836-doce mil ochocientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de Enero del 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Lic. Atanasio González Lozano, Notario Público Titular N° 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina CARZA, S.A. de C.V., registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 265, Fol. 269, Vol. 242, Libro No. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles sección Comercio, de fecha 11-once de marzo de 1981-mil novecientos ochenta y uno.
- Escritura Pública número 14,149-catorce mil ciento cuarenta y nueve, de fecha 01-primero de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en esta ciudad, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2909, volumen 156, libro 4, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio en fecha 28-veintiocho de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, para quedar como «CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE».
- Escritura Pública número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en esta ciudad, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio electrónico mercantil número 17253*9 de fecha 01-primero de Febrero del 2013-dos mil trece, mediante la cual se llevó a cabo la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad «CARZA», SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE de fecha 21-veintiuno de Enero del 2013-dos mil trece, documento del cual se acordó entre otras cosas la reforma integral de Estatutos de la Sociedad, adoptar la modalidad de Promotora de Inversión y para quedar como »CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE».

III. Que el promovente acompaña Certificado de Gravamen emitido por el Primer Registrador Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 14-catorce de Mayo del año 2015-dos mil quince, respecto del predio con superficie de 69,138.73 metros cuadrados, que se expide a favor de «CARZA S. A. P. I. de C. V.

Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presenta copia simple de la Escritura Pública No. 31,868-treinta y un mil ochocientos sesenta y ocho, de fecha 26-veintiseis de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaría Pública No. 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la apertura de El Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, deuda solidaria y fianza; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 805, Volumen: 186, Libro: 33, Sección Gravamen, de fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince, en cuyo apartado de Clausulas, específicamente en la Décima Séptima, tercer párrafo se establece que a la letra se transcribe: « *Así mismo, las partes acuerdan que «LA ACREDITADA» podrá llevar a cabo las*

gestiones necesarias ante las dependencias municipales, estatales y/o federales pertinentes a fin de desarrollar un fraccionamiento de tipo familiar, multifamiliar y/o comercial siempre y cuando la garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble en cuestión se mantenga en todo momento en primer lugar y grado de preferencia a favor de «EL BANCO»...»; documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen.

- IV. Que el promovente presentó solicitud de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con usos complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal y gestor del trámite, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 02-dos de Junio del 2015-dos mil quince.
- V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza y el perito responsable Ing. José Gustavo Tolentino Vales, con Ced. Prof. 3911752, en donde se determina que el predio se encuentra en una zona en donde predomina el rango de pendiente del terreno natural del 0 a 15%.
- VI. Que el promovente presentó las factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.:

- Oficio N° **773-R-10-3-B/2014**, de fecha 09-nueve de septiembre del 2014-dos mil catorce, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 214 unidades, con superficie de 69,138.73 metros cuadrados, ubicado Carretera Nacional y calle Cañón Los Nogales, municipio de Monterrey, indicando como superficie máxima 69,138.73 metros y cota máxima de suministro 557.00 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

OBLIGACIONES DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA:

1. AGUA POTABLE:

- a. Existe Infraestructura.
- b. Respetar el derecho de paso de las tuberías existentes en el predio con un ancho mínimo de 12.00 metros

2. DRENAJE SANITARIO

- a. Existe infraestructura.
- b. Respetar el derecho de paso de las tuberías existentes en el predio con un ancho mínimo de 12.00 metros

3. 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-0427-15**, de fecha 20-veinte de marzo del 2015-dos mil quince, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey en cuanto a la factibilidad de drenaje pluvial, para el Fraccionamiento «Estanza» ubicado en la Carretera Monterrey – Santiago y calle Cañón de los Nogales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual autoriza la factibilidad con la construcción de las obras siguientes:
 - 60.00 m.l. de canal revestido concreto b=2 m. B=4 m., H=1 m.
 - 28.00m. canal sin revestir b=2., B=4m., H=1m.
 - 340m muro de concreto M-1 con H= 2m. en el margen derecha de los Elizondo
 - 270m muro de concreto M-2 con H=3m. en el margen del Calabozo
 - 6 lavaderos b=2m. L=10m.
 - 6 salidas dentadas en b=2m. L=2m.
 - Relleno para plataforma desde el muro de protección Oriente y el Norte hasta una altura de 3.00 m.
 - Protección exterior de los muro con arroje hasta un metro, con siembra de pasto en 610 m. de longitud.

La referida autorización está condicionada a que se lleve a cabo una revisión del estudio hidrológico e hidráulico considerando los polígonos de thiessen con periodos de retornos hasta 500 y 100 años con y sin Desarrollos Urbanísticos.

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

- Oficio No. **DIE-079/2015**, de fecha 03-tres de marzo del 2015-dos mil quince; otorgado por Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente; se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Monterrey Sur ubicado en carr. Nacional en el Municipio de Monterrey, N.L. con una superficie de 69,138 m², el cual se destinará para Fraccionamiento o Unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley del Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, señala que las obras necesarias para suministrarle el servicio, serán a su cargo.

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

- Oficio N° **AET/01697/2015**, de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, en relación a la solicitud de la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo habitacional que de acuerdo a la documentación y planos presentados en la Agencia Estatal de Transporte por el promovente y bajo su estricta responsabilidad se planea construir en el terreno identificado con el número de expediente catastral **37-126-001** en el **Municipio de Monterrey**; bajo el nombre de «**Estanza**», de tipo privado con caseta de restricción de acceso, en el que se tienen proyectados un total de **173 lotes para la vivienda familiar y 1 lote para área comercial, multifamiliar y servicios**; de lo anterior se procedió a realizar el análisis de la documentación presentada y los estudios correspondientes, llegando a los siguientes resultados:

De los estudios preliminares de campo, se pudo apreciar que el terreno en análisis se encuentra en estado natural y con vegetación silvestre, ubicado en la zona conocida como Parque Nacional Río La Silla, delimitado al surponiente por la Carretera Nacional, al sur por la calle Cañón de los Nogales, en la parte norponiente del predio, el Río La Silla se divide en dos ramales, uno de ellos delimita al predio por el lado poniente y el otro lo delimita por el lado norte y nororiente. En su colindancia con la Carretera Nacional se encuentra delimitado por un muro de concreto.

En la parte norte, perimetral a las márgenes del Río La Silla y dentro de la infraestructura del Parque Natural del mismo nombre, existen senderos peatonales que también son utilizados como ciclovías.

Sobre la orilla oriente de la Carretera Nacional y en el sentido de circulación suroriente – norponiente y junto a un muro de contención, existe una banqueteta muy estrecha que a disminuyendo su sección hasta perderse al llegar al puente que cruza el Río La Silla, donde inicia un andador peatonal, paralelo a dicho puente. Actualmente no existe comunicación entre este andador del puente y el sendero peatonal que cruza por abajo del puente y que corre de manera paralela al Río La Silla.

Actualmente se brinda servicio de transporte urbano por la Carretera Nacional, donde a la altura del entronque con la calle Cañón de los Nogales, existe un carril lateral separado con barrera metálica que permite la circulación por el mismo, además de dar salida e incorporación a los vehículos provenientes de la Calle Cañón de los Nogales de manera segura e independiente.

Por otro lado, la calle Cañón de los Nogales, de acuerdo con el Plan de Vialidades contenido en el Plan de Desarrollo de Monterrey 2010-2020 y por otros desarrollos que están proyectados en la zona, se tiene contemplada como una calle subcolectora, por lo que está considerada para ser utilizada para el servicio de transporte público urbano.

De acuerdo a la geometría del fraccionamiento en proyecto, éste contará con un solo acceso ubicado en la calle Cañón de los Nogales, vialidad que conecta por el lado surponiente con Carretera Nacional; existiendo una distancia de 280 m aproximadamente entre el lote habitacional más lejano y el acceso, de éste punto a la Carretera Nacional hay una distancia de 345 m.

Para que dé inicio se pueda cumplir el hecho de que se tenga cobertura de servicio de transporte al fraccionamiento en proyecto se tendrá que construir una bahía para instalar una parada de transporte urbano por el lado de la Carretera Nacional.

Por las características de la Carretera Nacional de circulación de vehículos a alta velocidad, adicional a lo anterior, se deberá generar un cruce seguro sobre dicha vía para los usuarios del transporte urbano y peatones en general.

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

1. Construir una bahía para uso de transporte urbano en la isleta que se forma en el entronque de la calle Cañón de los Nogales y el carril lateral oriente de la Carretera Nacional.
2. Instalar el señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), junto a la bahía descrita en el Punto 1.
3. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m. la parada referida en el Punto 1.
4. Reservar el espacio para instalar (1) un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), en el punto definido por la Agencia Estatal de Transporte sobre la calle Cañón de los Nogales en el sentido nororiente a surponiente, en la acera norte, 15 m antes del acceso al fraccionamiento a desarrollar.
5. Reservar el espacio para equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, en la parada detallada en el punto anterior, sin restringir el área para la circulación peatonal.
6. Deberá contar con banquetas con accesibilidad universal en las calles limítrofes al fraccionamiento a desarrollar, al menos con el ancho mínimo que estipule la normativa vigente, que permitan llevar de manera segura al usuario del servicio de transporte urbano desde el acceso del fraccionamiento hasta la bahía referida, así como a los usuarios que transiten por los senderos peatonales del Parque Natural La Silla.
7. Conectar las banquetas colindantes a la Carretera Nacional con el andador peatonal del puente que cruza el Río la Silla, y éste a su vez, con el sendero peatonal que se ubica debajo de dicho puente y que corre de forma paralela al río en mención. Esto se deberá realizar en ambos lados de la carretera Nacional, lo que permitirá el cruce seguro de usuarios de un lado a otro de esta vía de alta velocidad.
8. Deberá proyectar el acceso al lote comercial sin que afecte la disponibilidad del espacio en banquetas y circulación de peatones que se dirijan a las áreas de ascenso y descenso al sistema de transporte público.
9. En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe «**Vialidad considerada para circulación de transporte público**» en la calle Cañón de los Nogales, otra más que establezca «**Parada de transporte público y su equipamiento**» en los lugares destinados para este fin y descrito en el **Punto 1**.
10. Entregar a las autoridades Municipales los proyectos de las modificaciones que se puedan presentar sobre el carril de incorporación a la Carretera Nacional, derivados de la construcción de la bahía para el servicio de transporte urbano, así como de las adecuaciones para conectar las banquetas con el puente y los senderos peatonales que permitan un cruce seguro para ambos lados de la Carretera Nacional.
11. Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad actual y considerada para la circulación de transporte urbano **deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1, 4, 5, 6, 8, y 9**. Para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equívoca del espacio y vía pública.

IX. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico de fecha enero del 2015-dos mil quince, elaborado INDICO, Monterrey S.A. de C.V., signado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez Ced. Prof. 3138876.
- Estudio Geológico de fecha agosto del 2014, elaborado por GYP, Geología y Servicios, S.C. signado por el Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla, Ced. Prof. 2475146, que contiene las recomendaciones geológicas para el desarrollo habitacional propuesto para su autorización.
- Estudio Geofísico de fecha septiembre del 2014, realizado por GYP, Geología y Servicios, S.C. signado por el Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla, Ced. Prof. 2475146, y elaborado por el Ing. Geofísico José Isabel Hurtado Vázquez, Ced. Prof. 1966352.

X. Que en fecha 03-tres de septiembre del 2014-dos mil catorce, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto al trazo, la nivelación, los cortes y el desmonte, aun no se han iniciado los trabajos: se observa una alcantarilla de drenaje sanitario, ubicada colindante a la calle Cañón de los Nogales, al parecer hay un derecho de paso colindante al predio. En cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado los trabajos. Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con arroyo, al sur con vialidad, y habitacional, al oriente con arroyo y al poniente con vialidad. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe

ocupación. Colindancias del predio: al norte con el arroyo Los Elizondo, al sur con la calle Cañón de los Nogales, al oriente con el arroyo El Calabozo y al poniente con la Carretera Nacional. Infraestructura: No se ha iniciado la construcción y canalización de los servicios. Sección de Vialidades colindantes al Predio: La calle Cañón de los Nogales con un ancho actual frente al predio de 6.00 m y la Carretera Nacional con una sección de 40.00m. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: no hay. Vegetación: terreno en breña, palmas, plantas arbustivas y rastreras, yucas, nopales, maleza. Derechos de Paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial, C.N.A., No se observan

Nota: La calle Cañón de los Nogales topa en el predio y el pluvial a nivel de rasante desemboca en el predio en el cual se ha erosionado formando un pequeño arroyo a desembocar hacia el arroyo los Elizondo.

- XI. Que atento a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: «*Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para tal efecto*»; esta Secretaría solicito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, la clasificación de la zona en la que se encuentra el predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001 con una superficie de 69,138.73 metros cuadrados, colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N.L.; y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación.
- XII. Que mediante oficio N° 030/SDU/15 de fecha de 26-veintiséis de febrero de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: «.....*hago de su conocimiento que el día 17- diecisiete de febrero del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Primera Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 01/2015 y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro).*

Información General del Proyecto:

Expediente administrativo: 02/SDU-CTGH/14

Nombre del Proyecto: Sin definir

Ubicación: predio con número de expediente catastral 37-126-001, ubicado colindante al fraccionamiento Lagos del Bosque en el municipio de Monterrey, Nuevo León, donde se unen los arroyos Los Elizondo y el Calabozo, los cuales están identificados por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 como corredores de biológico por su ecosistema riptario, sirviendo de resguardo y comunicando poblaciones de aves y pequeños mamíferos.

Problemática: El predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda donde se unen los arroyos Los Elizondo y el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en dos lados así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto. (El subrayado es nuestro)

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 02/SDU-CTGH/14, relativo al proyecto en mención, El Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acuerda las siguientes:

Medidas de Mitigación:

1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.08.02-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
2. Las indicadas en el estudio hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cedula profesional No. 3138876.
3. Que el particular, cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
4. Además deberán realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este Arroyo dentro del predio en estudio...»

Posteriormente, mediante oficio N° 066/SDU/15 de fecha de 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa lo que sigue: «...Para caso del fraccionamiento de Carza, S.A. P.I. de C.V. y dando seguimiento a su solicitud 807/2014/DIFR/SEDUE y 1173/2015/DIFR/SEDUE, de acuerdo con el Artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico emitió las medidas de mitigación aplicables al predio descritas en el Oficio No. 030/SDU/15 y enviadas a su secretaria...»

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

XIV. Que mediante oficio N° DPCE-CAE-J/T-061/2015 de fecha 28-veintiocho de abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría General de Gobierno, Dirección de Protección Civil de Nuevo León, a través de la Coordinación de Prevención y Administración de Emergencias, dirigido a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, informa lo siguiente: «Como acción preventiva, con el propósito fundamental de preservar la integridad física de las personas, sus bienes y su entorno, adjunto al presente se servirá encontrar Oficio No. 1327/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 11 de Marzo del año en curso, suscrito por la C. Lic. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, y anexos, por lo que en tal virtud, por ser de su competencia el caso concreto, le solicito atentamente se sirva emitir la opinión correspondiente, lo anterior de conformidad con el artículo 26 fracción XIX, de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, en relación con los artículos 115 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado...»

XV. Que mediante oficio N° DPC/708/15-M, de fecha 05-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: «.....»

INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES OBSERVACIONES

- 1) El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Cañón de los Nogales, el cual dicho predio cuenta con una superficie 69,138.73 m² y un desnivel descendente de aproximadamente 15.00 m con respecto a sus puntos más lejanos.
- 2) Al momento de la visita al predio se observó que en el terreno donde se desea realizar un fraccionamiento existe una construcción de aproximadamente 210.00 m² con doble altura, esto cerca de la Carretera Nacional y la calle Cañón de los Nogales.
- 3) Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noreste el arroyo Elizondo, en la parte sureste se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Suroeste se encuentra la Carretera Nacional y al Noreste se encuentra el arroyo el Calabozo.
- 4) En la sección del terreno en cuestión justo donde hace curva la calle Cañón de los Nogales se pretende realizar la construcción de un muro de contención así como un canal pluvial revestido para guiar el agua de lluvia hacia el arroyo el Calabozo.
- 5) Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 173 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies de aproximadamente 128.00 m² cada uno.

ANALISIS DE RIESGO

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

CONCLUSIONES

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroyo y/o protección del área limítrofe con los arroyos en cuestión.....»

XVI. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 359 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil catorce, notifico al interesado el acuerdo emitido en fecha de 19-diecinueve de diciembre de 2014-dos mil catorce, bajo el Oficio N° 1135/2014/DIFR/SEDUE, en donde se hace del conocimiento del interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes «...

A. Requisitos Faltantes:

1. De acuerdo al oficio N° 185/SDU/14 de fecha 08-ocho de diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable a través de la Subsecretaria de Desarrollo Urbano; informa que una vez analizada la documentación acuerda que el presente asunto deberá contar con la siguiente documentación y estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas en ellos, a fin de que el Consejo Geológico e Hidrometeorológico este en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer las medidas de mitigación dada la característica del predio:
 1. La delimitación por parte de la autoridad competente de los corredores biológicos que constituyen los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo los cuales serán identificados por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.
 2. Proporcionar Estudios Hidrológicos sobre manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta el drenaje e infiltración en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
2. Aspectos Hidrológicos:
 1. Presentar análisis anexo enfocado a la delimitación de la Zona Federal de los Arroyos «Los Elizondo y El Calabozo», así como los efectos de esta para con el futuro desarrollo, esto en un escenario de crecida del arroyo, por tal motivo, deberá incluir para tal efecto medidas de mitigación considerando que el predio se ubica en una zona de riesgo. (información del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.) de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 247 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 143 Fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
3. Documentación:
 1. De conformidad con la Escritura Pública número 11,354-once mil trescientos cincuenta y cuatro, de fecha 07-siete de diciembre de 1971-mil novecientos setenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Anechavaleta Palafox, Notario Público Titular 27 en ejercicio de este municipio, así como Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 03-tres de agosto de 2014-dos mil catorce, la propiedad del predio con superficie de 69,138.73 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **37-126-001, se encuentra inscrita a favor de Financiera Monterrey, S.A.** (ahora Banco Capitalizador e Inmobiliario de Monterrey, S.A.), por lo que la solicitud debe ser presentada a nombre de la referida persona moral, a través de la persona física o moral que este facultada para ello, presentando el documento que así lo acredite (poder legal), acompañando el acta constitutiva, inscrita ante la dependencia correspondiente; respectiva y de conformidad con los artículos 247 fracción III, 248 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como los artículos 143 fracción III inciso b) y IV, 144 fracción III inciso b) y IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 2. Pago del impuesto predial actualizado. (copia simple) de acuerdo al artículo 247 fracción VI y 248 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 143 fracción V y 144 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.
 3. Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario, emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 4. Factibilidad de Drenaje Pluvial emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 5. Factibilidad del servicio de Energía Eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 248 Fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 144 fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

6. Factibilidad emitida por la Agencia para la Racionalización y Modernización de Sistemas del Transporte Público de Nuevo León, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. Plano de pendientes firmado por apoderado legal, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10 x 10 coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0 al 15% en color amarillo, del 15 al 30% en color naranja, del 30 al 45% en color café y más del 45% en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6 planos originales en tamaño de 91 x 61 cm.), de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 144 Fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

B. Proyecto:

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

XVII. Escritos libres presentados por el promovente en relación al Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, vinculados al expediente:

- En fecha de 07-siete de Enero del 2015-dos mil quince, manifestando: «...Por medio del presente reciba un cordial saludo, y a la vez entregar documentación solicitada mediante el Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, Expediente No. F-071/2014, de fecha 19 de Diciembre del 2014, hago de su conocimiento que entrego lo siguiente:
 1. Estudio Geofísico, elaborado por GYP Geología y Servicios, S.C.
 2. Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por Control 2,000 S.A.
 3. Estudio Geológico, elaborado por GYP Geología y Servicios, S.C.
 4. Estudio Hidrológico, elaborado por Indico de Monterrey, S.A. de C.V.
 5. Dictamen Delimitación de CONAGUA
 6. Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey.
 7. Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad.
 8. Fotografías del Predio.
 9. Extinción Total del Fideicomiso Esc. No. 31,035...»
- En fecha de 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: «Por medio del presente reciba un cordial saludo, y a la vez dar contestación al Numero de Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, Expediente No. F-071/2014, de fecha 19 de Diciembre del 2014, por lo tanto comparezco ante usted con el debido respeto para informar que hago entrega la Escritura Numero 31,823 Registrada Bajo el Número 1718, Volumen 291, Libro 69, Sección Propiedad Unidad Monterrey de fecha 2 de Marzo del 2015, y a la vez copia del Contrato de Numero 31,868, de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Grado a Nombre de Banco Bancrea, S.A. Institución de Banca Múltiple con los datos de Gravámenes, Registrado Bajo el Número 805, Volumen 186, Libro 33, Sección Gravámenes, de fecha 2 de Marzo del 201, Unidad Monterrey, del «Fraccionamiento Estanza» ubicado en Carretera Nacional...»
- En fecha 15-quince de Mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: «Por medio del presente reciba un cordial saludo, y a la vez dar contestación al Numero de Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, Expediente No. F-071/2014, de fecha 19 de diciembre del 2014, por tanto comparezco ante usted con el debido respeto para informar que hago entrega el Certificado de Gravámenes del «Fraccionamiento Estanza» ubicado en Carretera Nacional...»
- En fecha 02-dos de Julio del 2015-dos mil quince, manifestando: «Por medio del presente reciba un cordial saludo, y a la vez dar contestación al Número de Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, Expediente N° F-071/2014, de fecha 19 de Diciembre del 2014, por lo tanto comparezco ante usted con el debido respeto a manifestar que hago entrega del oficio de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Transporte Público de Nuevo León, de fecha 30 de Junio del 2015, Oficio N° AET/01697/2015, ya que esta oficio se solicita para a la etapa de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, y dar cumplimiento al artículo 204 fracción X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; así mismo y dado que hemos cumplido con todos y cada uno de los requisitos de ley para la autorización de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, solicito se me tenga por cumplidos así como la autorización de ambas etapas...»

XVIII. Que el promovente presentó Oficio N° **BOO.811.08.02.-458(14)**, de fecha 07-siete de octubre del 2014-dos mil catorce; dentro del cual le fue señalado la delimitación de la Zona Federal en sus colindancias con el predio por la margen derecha con una longitud de 570.6 metros que comprende la suma de los vértices del 13 al 16 en el Arroyo Elizondo; y del Arroyo El Calabozo o Estanzuela por la margen izquierda una longitud de 193.15 m. que comprende la suma de los vértices del 9 al 13 del plano fechado octubre de 2014. Así mismo y en relación al escurrimiento que llega al predio por la calle Cañón de los Nogales, el promovente presenta Oficio N° **B00.811.08.02.-550(14)**, de fecha 08-ocho de diciembre del 2014-dos mil catorce, mediante el cual informa lo siguiente:

«... me refiero a su escrito de fecha 18 de noviembre del año en curso, mediante el cual solicita se le delimite la zona federal en caso de existir el escurrimiento que cruza por el predio de su propiedad el cual se ubica por la Calle Cañón de los Nogales carretera Santiago-Monterrey, municipio de Monterrey, Nuevo León.

Al respecto, me permio comunicar a Usted que de acuerdo con la información proporcionada mediante esquemas y croquis, a la disponible en este Organismo de Cuenca y la recaba en recorrido realizado por el área de interés, se pudo constatar que en el sitio con la coordenada geográfica Latitud Norte 25°35'55.85"y Longitud Oeste 100°15' 27.73" se localiza un escurrimiento pluvial que se ha generado por la descarga de la calle, sin llegar a presentar las características establecidas en el párrafo 5° del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo tanto los escurrimientos no puede ser considerados Bienes de Propiedad Nacional en los cuales tengamos que emitir nuestra autorización o ejercer actos de autoridad....»

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 121fraccion I, 123 fracción I inciso a) , 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 187 fracciones I a la VII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 207, 241, 242 fracciones I al III, 243 fracción I y II, 244 fracción I, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 248 fracciones I al VIII, 271 fracciones I y II, 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I a VIII y 144 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 fracción III y 15 fracción I inciso D, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., envía las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Por lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, estima que se encuentra integrados las constancias y requisitos de los artículos aludidos sobre la etapa de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, N.L.; debiendo cumplir el solicitante con la zonificación y densidad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.

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

- Oficio N° **SSPVM/12187/2015**, de fecha 03-tres de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Tránsito de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

«La ubicación del predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001, predio ubicado colindante a la Carretera Nacional, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial el Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur de la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.

Por lo anterior, esta autoridad no es competente para manifestarse respecto a la factibilidad o imposibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad).»

- Oficio N° **SSP/104/2015** de fecha 04-cuatro de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo relativo a la factibilidad de dotación de servicios públicos en los términos de dicho oficio.
- Oficio N° **SSP/FC/S3/4149/2015**, de fecha 15-quince de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Jefatura de Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *«En atención a la solicitud....y como parte de las funciones de Seguridad Pública, le informo que se implementó la logística de seguridad competente a la corporación y a los planos topográficos aleatorios en la cartografía antes planteada, por otra parte cabe destacar que las áreas establecidas en dichos planos forman parte de la jurisdicción de la corporación, a lo cual siempre ha existido la presencia disuasiva y permanente en la zona y aledañas a la misma...»*

T E R C E R O: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 248 primer párrafo, 250 primer párrafo y 271, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar el predio con expediente catastral 37-126-001, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, se establecen los siguientes LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO:

a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y de acuerdo a su plano 15 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 82 fracción I, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral 37-126-001 será de 69,138.73 metros cuadrados.

b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DT/V/520/2014**, de fecha 08-ocho de septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

El predio se encuentra ubicado en la zona que abarca el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, por lo que le serán aplicados los alineamientos viales contenidos en este Plan. Sin embargo el predio colinda con una vialidad subcolectora y con la Carretera Nacional, vialidades contempladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, ya que el predio se encuentra en los límites entre ambas zonas, por lo que también le será aplicado los alineamientos viales contenidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020. Así pues se le deberá indicar lo siguiente:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - a) Deberá respetar el trazo de una vialidad subcolectora cuyo ancho será de 12.00 metros la cual va paralela al Arroyo Los Elizondo, tomando como parámetro fijo el derecho federal del arroyo según lo establezca la CONAGUA.
2. De acuerdo a lo indicado en el Plan de la Estructura Vial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - a) Para la calle Cañón de los Nogales, deberá respetar un ancho de 16.00 metros, tomando como parámetro fijo la barda de los fraccionamientos que se encuentran del lado sur oriente y hacia su propiedad.
 - b) Para la carretera nacional, deberá respetar un ancho de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje de la Carretera Nacional y hacia ambos lados.

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

c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:

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

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

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y IX y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; mas el 7% el siete por ciento del área vendible correspondiente de los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: «*No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*»

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

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, siendo el uso de suelo predominante el uso habitacional unifamiliar, señalándose para esta zona Densidad tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea; para la Carretera

Nacional (Av. Eugenio Garza Sada) considerada como Corredor Urbano de Alto Impacto (**CAI**), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten usos Comerciales y algunos usos de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del suelo del Plan en comento. Para el Corredor de Alto Impacto se le aplica la densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros. Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y el Calabozo).

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas contiguas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale el estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

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

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

g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por

el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.

- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- o Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinesse, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

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

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

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

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

i) DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DT/H 148/2015**, de

fecha 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

1. Análisis Hidrológico:

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Índico Monterrey S.A. de C.V. a través del Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, quien cuenta con Cédula Profesional No. 3138876, con fecha de Enero de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Visto lo anterior se tiene que:

1. Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
 2. Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
 3. Hacer la propuesta de rasantes viales del proyecto a un nivel superior a la vialidad Cañón de los Nogales, así como las áreas verdes para evitar encharcamientos.
 4. Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un período de retorno de 50 años y con el total del caudal.
 5. Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.
- b) Deberá garantizar la adecuada disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. aguas abajo del futuro desarrollo.
- c) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA No. BOO.811.08.02.-458(14) (Octubre 2014):

«Deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de éstas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es pública, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad.»

- d) Además, deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio 030/SDU/15 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:
1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. BOO.811.08.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
 2. Las indicadas en el estudio Hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cédula Profesional No. 3138876.
 3. Que el particular, cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
 4. Además, deberán realizar las siguientes acciones: A fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este arroyo dentro del predio en estudio.

2. ANÁLISIS HIDRAULICO.

- a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional.
- b) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M.,I.P.D. según Oficio SADM-ING-0427-15 (Marzo 2015):

- 60.00 ml. de canal revestido concreto $b=2$ mts. $B=4$ mts. $H=1$ m.
- 28 mts. de canal sin revestir $b=2$ mts. $B=4$ mts. $H=1$ mts.
- 340 mts. muro de concreto M-1 con $H=2$ mts. en la margen derecha del Arroyo Los Elizondo.
- 270 mts. muro de concreto M-2 con $H=3$ mts. en la margen del Arroyo El Calabozo.
- 6 lavaderos de $b=2$ mts. $L=10$ mts.
- 6 salidas dentadas en $b=2$ mts. $L=2$ mts.
- Relleno en plataforma desde el muro de protección Oriente y el Norte hasta una altura 3.00 mts.
- Protección exterior de los muros con arlope hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.

c) Es de señalar, que a fin de realizar las obras de protección en los márgenes de los arroyos Los Elizondo y El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA.

- d) Por otro lado, de acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.
- e) Queda prohibido que el área de la cañada tenga fines de edificación, almacenamiento o relleno, además por ningún motivo esta cañada podrá ser depósito temporal o definitivo de material producto de excavaciones o cortes de terreno.
- f) 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.
- g) Además, con base en el tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando periodos de retorno de 50 años como mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- h) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- i) Restaurar y respetar los cauces naturales (Escurrecimientos naturales) en las áreas de escorrentías existentes en el predio, tomarlos en cuenta para los cortes de vialidades y encauzarlos debidamente en éstos, en caso de considerar un enductamiento, se deberá presentar el diseño de la sección hidráulica requerida y que considere un área libre en la misma, previo estudio hidrológico e hidráulico.
- j) En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- k) 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.

- l) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
- m) 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.

j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G138/2015, de fecha 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano y el Estudio Geofísico elaborado por «GYP Geología y Servicios, S.C.», el estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Control 2,000, S.A. y el antecedente con No. de Oficio DT/G262/2014 y el Estudio Geológico elaborado por «GYP Geología y Servicios, S.C.» presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- a. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizan los Estudios para verificar las profundidades de la excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- b. Con base en 8 sondeos exploratorios de profundidad variable de 1.15 a 6.15 m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - Superficialmente se detectó arcilla limosa café oscura, con boleos y materia orgánica. Bajo este material se encontró conglomerado arcilloso café claro, con boleos aislados así como conglomerado arcilloso café amarillento, con boleos aislados, conglomerado rojizo con boleos aislados.
 - En la prueba de penetración estándar se obtuvieron valores de 16 a más de 50 golpes.
 - No se detectó el nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada.
- c. De acuerdo al estudio Geofísico en el predio se identificaron zonas de canales de gravas y arenas boleos y bloques calcáreas y lutíticos y lutitas alteradas y sanas con fracturamiento.
- d. Se detectó la presencia del nivel, freático, que se encuentra oscilante entre 8.00 a 10.00 m de profundidad.
- e. El estudio Geológico describe al material que compone al Predio, por un suelo producto de intemperismo y acumulación de materia orgánica. La litología por debajo de este suelo en la zona corresponde a una secuencia de lutitas muy meteorizadas; esta unidad pertenece a la Formación Méndez. El espesor de los materiales meteorizados o no consolidados es variable en un rango de 3.00 y 5.00 m. no se presenta un macizo rocoso del área de estudio pero los materiales que afloran no presentan condiciones de riesgo bajo sus parlamentos actuales.
- f. En el área de estudio no existe riesgo Geológico, para el proyecto ni para su entorno.
- g. No se encontraron indicios de socavaciones, cavidades o disoluciones causadas por el flujo de agua subterránea, ya sea perenne o intermitente.
- h. Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Diseño de Pavimentos Flexible.
- i. En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitaciones y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa del Proyecto de Rasantes.
- j. Debido a la inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con los arroyos Los Elizondo y El Calabozo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de taludes localizados al margen de los arroyos mencionados, ante un escenario de fuertes precipitaciones.

k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio N° 5178/15-DIEC-SEDUE, de fecha 02-dos de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

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 autorización 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 64-sesenta y cuatro 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 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 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, 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, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto. Canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medias de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

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

I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 249 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Manifestación de Impacto Ambiental, específica para la Zona en donde se ubica la demarcación Federal de los Arroyos Los Elizondo y el Calabozo, en relación con el predio de diferencia.
- c) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al Artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, con diseño de pavimentos elaborado por Institución o Asociación o Laboratorio reconocidos, (252, fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

CONCLUSIONES

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre el proyecto presentado ante esta Secretaría para su autorización y considerando los informes técnicos y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos señalados en los artículos 247 fracciones I a V, 248 fracciones I a VIII, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas; se expide el presente Dictamen conforme a lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y se propone se informe a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V. que es Factible fraccionar y urbanizar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste

del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, N.L. condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados en el presente dictamen.

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

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

1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.02.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
2. Las indicadas en el estudio hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cedula profesional No. 3138876.
3. Que el particular, cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
4. Además deberán realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este Arroyo dentro del predio en cuestión.

De conformidad con el estudio hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cedula profesional No. 3138876, deberá observar las siguientes medidas de mitigación:

1. Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
2. Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
3. Hacer la propuesta de rasantes viales del proyecto a un nivel superior a la vialidad Cañón de los Nogales, así como las áreas verdes para evitar encharcamientos.
4. Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un período de retorno de 50 años y con el total del caudal.
5. Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.

Se aperciba a la persona moral CARZA, S.A. P.I. de C.V. en su carácter de propietaria del predio identificado con expediente catastral número 37-126-001 que la factibilidad de urbanización y lineamientos generales de Diseño Urbano, queda sujeta al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal ó Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

La persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., en su carácter de propietaria del predio identificado con expediente catastral número 37-126-001 deberá realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

La resolución mediante la cual se autorice la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de desarrollo urbano y el proyecto urbanístico tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá de exceder del término de tres años, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276 fracción I-primer, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La presente es una Opinión Técnica fundamentada en los instrumentos de Planeación con que cuenta el Municipio. El asunto deberá resolverse de acuerdo a lo fundamentado en los artículos 10 fracción XIII y último párrafo, 166 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA»**

III. En fecha 26 de junio de 2015 los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Urbano acordaron solicitar opinión a la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento, sobre la existencia de responsabilidad de algún tipo en el caso de que la Comisión dictamine y/o los integrantes del Ayuntamiento aprueben la procedencia de la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo del predio mencionado en el Antecedente I, al existir un juicio agrario en trámite, ya que el predio a autorizar se encuentra dentro del que comprende el edicto de emplazamiento. En fecha 29 de junio de 2015 el Director Jurídico dio contestación concluyendo: *«...si el emplazamiento a través del edicto a que hace mención en su oficio, no proviene de una autoridad judicial sino administrativa, luego no se está en los supuestos a que hace referencia el artículo 260, de la Ley de Desarrollo Urbano, que regula los procedimientos de urbanización del suelo, y en tal razón, nada impide continuar con el procedimiento administrativo que sigue esa Comisión. Pero además, aún en el caso, sin que se admita, de que el tribunal agrario fuese una autoridad judicial, la autoridad municipal sólo puede de presentarse controversia, ordenar la suspensión de las ventas y obras, hasta en tanto se dicta la resolución definitiva correspondiente; y en el caso que nos ocupa, la etapa motivo de decisión por parte del Ayuntamiento es el de factibilidad y no de ventas, o de obras autorizadas, por lo que tampoco se estaría en los supuestos a que se refiere el artículo 260, de la Ley de Desarrollo Urbano.»*

Por lo anterior y,

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, fracciones II y III, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 57, 58, fracción

VIII, incisos a), c) y d), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, esta Comisión de Desarrollo Urbano cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen.

SEGUNDO: Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 9, fracción X, de la Ley General de Asentamientos Humanos; 132, fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 26, inciso d), fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 10, fracción XIII, y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, este Ayuntamiento cuenta con facultades para conocer y resolver el presente Dictamen.

Que la competencia de este Ayuntamiento para resolver el presente asunto es indelegable, de conformidad con lo dispuesto por los últimos párrafos de los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mismos que a la letra se transcriben a continuación:

ARTÍCULO 10. ...

I. - XXV. ...

...

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o de montaña.

ARTÍCULO 166. ...

...

...

Tratándose de zonas de riesgo alto o muy alto, las facultades del Ayuntamiento para el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones o licencias de carácter urbano no son delegables.

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

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

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;

- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; y
- VI. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

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

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

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

ARTÍCULO 269 Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

- I. La factibilidad de fraccionar y urbanizar y los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;
- II. El proyecto ejecutivo y la de autorización de ventas; y,
- III. La autorización de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la municipalización.

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

- I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:
 - a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.
 - b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.
- II. En la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano:
 - a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;
 - b) Alineamientos viales y derechos de vía;

- c) Derechos de vía de infraestructura;
- d) Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;
- e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;
- f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;
- g) Criterios de arborización de áreas públicas;
- h) Características de las edificaciones a realizar; y
- i) Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.

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

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

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
 - b. Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple).
- V. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple).
- VI. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente (original).
- VII. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado con sus propuestas de mitigación (original y copia).
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 144. ... para obtener los lineamientos generales de diseño urbano, serán los siguientes:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano (original).
- II. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
 - b) Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia).
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VI. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar (6-seis originales y formato digital en Autocad).

- VII. En caso de que se requiera, plano de pendientes firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quinque por ciento en color amarillo, del 15.01-quinque punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)
- VIII. Acuerdo de Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.
- X. Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano.
- XI. Fotografías que muestren la situación actual del predio.
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

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

DÉCIMO: Que conforme al oficio No.030/SDU/15 de fecha 26-veintiséis de febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informa que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda donde se unen los arroyos Los Elizondo y El Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con las planicies de inundación a 10 y 25 años en dos lados así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto, por lo que compete a este Ayuntamiento el conocimiento del presente asunto según lo dispuesto en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Y que dicha autoridad estatal informa que en la Primera Sesión Ordinaria del 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 01/2015, se acordaron las siguientes medidas de mitigación y protección que deberá cumplir el promovente, las cuales consisten en:

1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.02.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
2. Las indicadas en el estudio hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cédula profesional No. 3138876.
3. Que el particular cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
4. Además deberán realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este Arroyo dentro del predio en cuestión.

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

DÉCIMO PRIMERO: Que conforme lo establecido en el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano, se dio vista a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, dependencia que mediante oficio DPC/708/15-M de fecha 5-cinco de mayo del 2015-dos mil quince informa lo siguiente:

INFORME DE INSPECCIÓN ASPECTOS GENERALES OBSERVACIONES

- 1) *El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Cañón de los Nogales, dicho predio cuenta con una superficie 69,138.73 m² y un desnivel descendente de aproximadamente 15.00 m con respecto a sus puntos más lejanos.*
- 2) *Al momento de la visita al predio se observó que en el terreno donde se desea realizar un fraccionamiento existe una construcción de aproximadamente 210.00 m² con doble altura, esto cerca de la Carretera Nacional y la calle Cañón de los Nogales.*
- 3) *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noreste el arroyo Elizondo, en la parte sureste se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Suroeste se encuentra la Carretera Nacional y al Noreste se encuentra el arroyo El Calabozo.*
- 4) *En la sección del terreno en cuestión, justo donde hace curva la calle Cañón de los Nogales, se pretende realizar la construcción de un muro de contención, así como un canal pluvial revestido para guiar el agua de lluvia hacia el arroyo El Calabozo.*
- 5) *Por el Análisis Topo Hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 173 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies de aproximadamente 128.00 m² cada uno.*

ANÁLISIS DE RIESGO

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

CONCLUSIONES

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroyo y/o protección del área limítrofe con los arroyos en cuestión...»

DÉCIMO SEGUNDO: Que según se desprende de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, referida en el Antecedente II, la factibilidad de fraccionar y urbanizar el predio en análisis, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano son procedentes con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey

2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 271, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 143 y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el promovente cumplió con lo establecido en dicho artículo sobre la congruencia de Usos de Suelo señalados por el Plan.

DÉCIMO TERCERO: Que se cuenta con los oficios girados por las autoridades correspondientes que avalan la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y en virtud de que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento consideramos adecuados los razonamientos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la opinión técnica transcrita en el Antecedente II del presente Dictamen, presentamos a la consideración de este órgano colegiado los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Se informe a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V. que es factible fraccionar y urbanizar el fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios, de urbanización inmediata, el cual se denominará ESTANZA; relativo a la superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, N.L., toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal, condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados en el presente Dictamen, cuyo contenido se aprueba en su totalidad.

Se fijan los siguientes lineamientos generales de diseño urbano:

a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad con lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y de acuerdo a su plano 15 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3, fracción II, 82, fracción I, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I a 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 37-126-001 será de 69,138.73 metros cuadrados.

b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracciones I al XII, incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DT/V/520/2014, de fecha 08-ocho de

septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

El predio se encuentra ubicado en la zona que abarca el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, por lo que le serán aplicados los alineamientos viales contenidos en este Plan. Sin embargo el predio colinda con una vialidad subcolectora y con la Carretera Nacional, vialidades contempladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, ya que el predio se encuentra en los límites entre ambas zonas, por lo que también le serán aplicados los alineamientos viales contenidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020. Así, se le deberá indicar lo siguiente:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - a) Deberá respetar el trazo de una vialidad subcolectora cuyo ancho será de 12.00 metros la cual va paralela al Arroyo Los Elizondo, tomando como parámetro fijo el derecho federal del arroyo según lo establezca la CONAGUA.
2. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - a) Para la calle Cañón de los Nogales, deberá respetar un ancho de 16.00 metros, tomando como parámetro fijo la barda de los fraccionamientos que se encuentran del lado sur oriente y hacia su propiedad.
 - b) Para la carretera nacional, deberá respetar un ancho de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje de la Carretera Nacional y hacia ambos lados.
 - c) Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se ha señalado anteriormente, por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
3. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, C.F.E., Gas, PEMEX, etc.).
4. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158,159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
5. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
7. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince

por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.

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

8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:

Deberá de respetar los derechos federales, estatales y municipales de infraestructura que pasen por el predio (C.F.E., PEMEX, Agua y Drenaje, límites federales de ríos, redes viales etc.)

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

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201, fracciones I y IX, y 204, fracción IX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; más el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente de los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracciones de la I a la V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *«No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.»*

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

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, siendo el uso de suelo predominante el uso habitacional unifamiliar, señalándose para esta zona Densidad tipo D-4, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea; para la Carretera Nacional (Av. Eugenio Garza Sada) considerada como Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten usos Comerciales y algunos usos de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del suelo del Plan en comento. Para el Corredor de Alto Impacto se le aplica la densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros. Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y el Calabozo).

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Sólo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Sólo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas contiguas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale el estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

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

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas

de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;

IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán un dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros;

VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;

g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, que contemple las especies nativas: encino, palo blanco, anacua, ébano, nogal, sabino, sicomoro, palma yuca, mezquite, huizache, anacahuita, hierba del potro y retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- o Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinsesse, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

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

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

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

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

i) DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° DT/H 148/2015, de fecha 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resol-

verse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

1. Análisis Hidrológico:

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Índico Monterrey S.A. de C.V., a través del Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, quien cuenta con Cédula Profesional No. 3138876, estudio de fecha de enero de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Visto lo anterior se tiene que:

1. Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
 2. Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
 3. Hacer la propuesta de rasantes viales del proyecto a un nivel superior a la vialidad Cañón de los Nogales, así como las áreas verdes para evitar encharcamientos.
 4. Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un período de retorno de 50 años y con el total del caudal.
 5. Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.
- b) Deberá garantizar la adecuada disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc., aguas abajo del futuro desarrollo.
- c) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA No. BOO.811.08.02.-458(14) (octubre 2014):
- «Deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de éstas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es pública, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad».*
- d) Además, deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio 030/SDU/15 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:

1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. BOO.811.08.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
2. Las indicadas en el estudio Hidrológico presentado por Índico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cédula Profesional Núm. 3138876.
3. Que el particular cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
4. Además, deberán realizar las siguientes acciones: A fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este arroyo dentro del predio en estudio.

2. Análisis Hidráulico.

- a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se pretendan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional.
- b) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0427-15 (marzo 2015):

- 60.00 ml. de canal revestido concreto $b=2$ mts. $B=4$ mts. $H=1$ m.
- 28 mts. de canal sin revestir $b=2$ mts. $B=4$ mts. $H=1$ mts.
- 340 mts. muro de concreto M-1 con $H=2$ mts. en la margen derecha del Arroyo Los Elizondo.
- 270 mts. muro de concreto M-2 con $H=3$ mts. en la margen del Arroyo El Calabozo.
- 6 lavaderos de $b=2$ mts. $L=10$ mts.
- 6 salidas dentadas en $b=2$ mts. $L=2$ mts.
- Relleno en plataforma desde el muro de protección Oriente y el Norte hasta una altura 3.00 mts.
- Protección exterior de los muros con arroje hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.

- c) Es de señalar, que a fin de realizar las obras de protección en los márgenes de los arroyos Los Elizondo y El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA.
- d) Por otro lado, de acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los

escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

- e) Queda prohibido que el área de la cañada tenga fines de edificación, almacenamiento o relleno, además por ningún motivo esta cañada podrá ser depósito temporal o definitivo de material producto de excavaciones o cortes de terreno.
- f) 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.
- g) Además, con base en el tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio, se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando períodos de retorno de 50 años como mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- h) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- i) Restaurar y respetar los cauces naturales (escurrimientos naturales) en las áreas de escorrentías existentes en el predio, tomarlos en cuenta para los cortes de vialidades y encauzarlos debidamente en éstos, en caso de considerar un enductamiento, se deberá presentar el diseño de la sección hidráulica requerida y que considere un área libre en la misma, previo estudio hidrológico e hidráulico.
- j) En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- k) 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.
- l) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
- m) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegaren 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.

j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G138/2015, de fecha 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano y el Estudio Geofísico elaborado por «GYP Geología y Servicios, S.C.», el estudio de Mecánica de Suelos elaborado por «Control 2,000, S.A.» y el antecedente con No. de Oficio DT/G262/2014 y

el Estudio Geológico elaborado por «GYP Geología y Servicios, S.C.», presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- a. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizan los Estudios para verificar las profundidades de la excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- b. Con base en 8 sondeos exploratorios de profundidad variable de 1.15 a 6.15 m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - Superficialmente se detectó arcilla limosa café oscura, con boleos y materia orgánica. Bajo este material se encontró conglomerado arcilloso café claro, con boleos aislados así como conglomerado arcilloso café amarillento, con boleos aislados, conglomerado rojizo con boleos aislados.
 - En la prueba de penetración estándar se obtuvieron valores de 16 a más de 50 golpes.
 - No se detectó el nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada.
- c. De acuerdo al estudio Geofísico en el predio se identificaron zonas de canales de gravas y arenas boleos y bloques calcáreas y lutíticos y lutitas alteradas y sanas con fracturamiento.
- d. Se detectó la presencia del nivel freático que se encuentra oscilante entre 8.00 a 10.00 m de profundidad.
- e. El estudio Geológico describe al material que compone al Predio, por un suelo producto de intemperismo y acumulación de materia orgánica. La litología por debajo de este suelo en la zona corresponde a una secuencia de lutitas muy meteorizadas; esta unidad pertenece a la Formación Méndez. El espesor de los materiales meteorizados o no consolidados es variable en un rango de 3.00 y 5.00 m., no se presenta un macizo rocoso del área de estudio pero los materiales que afloran no presentan condiciones de riesgo bajo sus parlamentos actuales.
- f. En el área de estudio no existe riesgo Geológico para el proyecto ni para su entorno.
- g. No se encontraron indicios de socavaciones, cavidades o disoluciones causadas por el flujo de agua subterránea, ya sea perenne o intermitente.
- h. Para la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentarse el Estudio de Diseño de Pavimentos Flexible.
- i. En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitaciones y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa del Proyecto de Rasantes.
- j. Debido a la inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con los arroyos Los Elizondo y El Calabozo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de los taludes localizados al margen de los arroyos mencionados, ante un escenario de fuertes precipitaciones.

k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio N° 5178/15-DIEC-SEDUE, de fecha 02-dos de junio del 2015-dos mil quince,

emitido por la Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; 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 autorización 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 64-sesenta y cuatro 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 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 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, 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, chinsesse, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que solicita los estudios de impacto ambien-

tal, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

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

I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al artículo 249, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Manifestación de Impacto Ambiental, específica para la Zona en donde se ubica la demarcación Federal de los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo, en relación con el predio en referencia.
- c) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al artículo 145, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cédula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 145, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, con diseño de pavimentos elaborado por Institución o Asociación o Laboratorio reconocidos, de acuerdo al artículo 252, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 147, fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Dicha factibilidad de fraccionar y urbanizar y la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano, se otorgan conforme a lo siguiente:

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

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

1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.02.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
2. Las indicadas en el estudio hidrológico presentado por Índico, Monterrey, S.A. de C.V., de fecha de enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cédula profesional No. 3138876, estudio que deberá observarse en su totalidad, sin embargo, de forma enunciativa, se transcriben las conclusiones del mismo:

«El presente documento consiste en un estudio hidrológico para predio de 6.9 hectáreas con coordenadas U.T.M. en su centroide 373,625 m E y 2'831,750 m N, ubicado sobre la carretera Santiago – Monterrey, ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L.

Se tomaron los datos de precipitación de la estación climatológica «Monterrey- Observatorio», operada por la Comisión Nacional del Agua, con coordenadas geográficas de Latitud: 25°40' 58" y Longitud: 100°16'18", la cual cuenta con un período de registro de 1960 a 2010 (incluyendo el Huracán Alex). Los datos analizados son lluvias máximas acumuladas en 24 hrs en mm de altura de lámina de agua con una media de 97.12 mm y una desviación estándar de 68.69 mm.

Se ajustaron los datos de las precipitaciones a una distribución de valores extremos tipo I (Gumbel) y se construyeron las curvas de Intensidad –Duración- Período de retorno para 2, 10, 20 y 50 años utilizando la metodología de Bell y de Cheng-Lung Chen.

Las fisiografías de las cuencas de aportación del escurrimiento fue delimitada en la carta topográfica en escala 1:200,000 G14C26d editada por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (I.N.E.G.I.); dando como resultados los siguientes datos hidrológicos:

Características fisiográficas	Los Elizondo	Calabozo	Escurrecimiento N° 1
Área de la cuenca, km ²	33.55	39.51	0.73
Longitud de la cauce principal, km	11.51	12.29	1.77
Pendiente del cauce principal, en %	3.50	2.61	1.52
Orden de Corriente	4	4	4
Tipo de Cuenca	Exorreica	Exorreica	Exorreica

Las curvas de Intensidad – Duración – Período de retorno (I-D-Tr) representan una forma conjunta de las tres variables con las cuales se define la lluvia. La relación de la magnitud (Intensidad), duración y periodo de retorno, es un elemento básico e indispensable en el cálculo de las avenidas de diseño. Para la construcción de las curvas I – D – Tr, se tomaron las precipitaciones máximas acumuladas en 24 horas de la estación climatológica Grutas de García con un número de registro de 42 años. De las precipitaciones acumuladas máximas en 24 horas se calculan las alturas de precipitación, las cuales se basan en dos criterios principales:

Método de Bell, para el cálculo de alturas de precipitación menores o iguales a 10 años de periodo de retorno y método de Cheng – Lung – Chen, para el cálculo de las alturas de precipitación mayores de 10 años.

Para la utilización de los métodos antes mencionados se requieren una serie de datos importantes para la construcción de las curvas de Intensidad – Duración – Período de retorno, los cuales son los siguientes:

Datos:

- Número de años registrados, (n): 42
- Media aritmética, (X): 97.12
- Desviación estándar, (S): 68.69
- Cociente lluvia –duración, (R): 0.3882

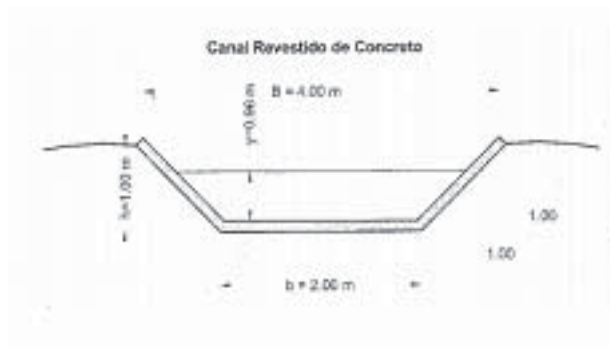
Resultados:

- Parámetro de la distribución de Gumbell (My): 0.5445
- Parámetro de la distribución de Gumbell (Sy): 1.1449
- Parámetro de ubicación, (A): 0.0167
- Parámetro de forma, (B): 64.4525
- Parámetros regionales: a= 21.2861, b=6.6421, c=0.7000
- Relación lluvia – periodo de retorno, (F): 1.7068
- Altura de precipitación para duración (d) de 60 minutos y periodo de retorno (TR) de 2 años, =33.5568
- Altura de precipitación para duración (d) de 60 minutos y periodo de retorno (Tr) de 10 años, =52.6994

Los gastos de diseño o las avenidas máximas de diseño se determinaron para diversas metodologías y periodos de retorno 10, 20, 50, 100, 500 y 1000 años, los cuales a continuación se resumen:

Periodo de retorno analizado	Metodología empleada	Gasto en m ³ /s		
		Cuenca Los Elizondo	Cuenca Calavozo	Cuenca escurrimiento N° 1
10 años	Racional	118.73	141.57	7.20
20 años		156.47	186.02	9.57
50 años		192.76	229.20	11.79
100 años		220.21	261.82	13.47
500 años		283.92	337.58	
1000 años		311.37	370.25	
10 años	Burkil-Ziegler	119.81	143.84	7.85
20 años		153.87	184.74	10.08
50 años		189.55	227.58	12.42
100 años		216.55	259.99	14.18
500 años		279.23	335.24	
1000 años		306.22	367.65	
10 años	Sánchez Bribiesca	15.50	18.25	2.99
20 años		78.80	92.80	6.43
50 años		174.72	205.76	10.42
100 años		266.50	313.85	13.80
500 años		530.81	625.10	
1000 años		662.86	780.62	
10 años	Modelo matemático HEC-HMS	104.40	140.10	8.60
20 años		146.30	197.50	11.90
50 años		190.60	258.80	15.40
100 años		225.10	307.00	18.00
500 años		307.40	423.60	
1000 años		343.60	475.40	

De lo anterior, se determinaron tres cuencas de aportación externas, dos de las cuales limitan el predio en estudio en sus lados NorOriente (Cuenca El Calabozo) y SurPoniente (Cuenca Los Elizondo «La Silla»), por lo cual se recomienda realizar sus respectivas delimitaciones federales debido a la importancia de los escurrimientos antes mencionado para definir los límites de protección al predio. Por lo que respecta al tercer escurrimiento (denominado Escurrimiento No. 1) incide directamente a la zona en estudio, por lo tanto se realiza una propuesta hidráulica de una estructura pluvial que capte, conduzca y descargue las aguas pluviales proveniente del Escurrimiento No. 1, con base en lo anterior se propone la siguiente estructura pluvial: canal trapezoidal de 2 m de ancho inferior, 4 m de ancho superior, relación de taludes de 1:1, altura de 1 m y revestido de concreto con pendiente longitudinal mínima de 1.0%. Dando una capacidad hidráulica de 15.6 m³/s mayor a lo que escurre para un periodo de retorno de 50 años.



Esta sección tendrá la función de captar el gasto externo (escurrimiento No. 1) del predio en estudio proveniente del SurOriente.

Respecto a los gastos internos del fraccionamiento se analizaron 7 puntos de mayor conflicto, concluyendo que se tiene la capacidad hidráulica en calles, ver apartado No. 7.

De los gastos internos se dimensiono hidráulicamente un cordón dentado tipo para el desalojo en los puntos señalados en la figura No. 10., se considera una pendiente longitudinal $S_o=2.00\%$ (mínima), ancho de 2.00 m y la altura de la descarga es de 15 cm. (construido con base a concreto reforzado). Este cordón dentado tendrá la capacidad de desalojar las aguas pluviales de 0.85 m³/s para un periodo de retorno de 50 años, y para la descarga hacia el escurrimiento Norte (río La Silla) se considera lavaderos sampeado con la caracterritticas (Sic) del cordón dentado antes mencionado.

De debido (Sic) a que no existe una red de drenaje pluvial municipal, se recomienda a las autoridades municipales dar continuidad escurrimientos, para evitar obstrucciones al flujo de las aguas pluviales.

"A mi vida, saber y enseñar"

Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez
R.F.C. 1502 750105 943 Cedula Profesional No. 2130875
rodriguez.vazquez.alexandro@gmail.com

1. Que el particular cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
 2. Además deberán realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este arroyo dentro del predio en cuestión.
- II. Se apercibe a la persona moral CARZA, S.A. P.I. de C.V., en su carácter de propietaria del predio identificado con expediente catastral número 37-126-001, que la factibilidad queda sujeta al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.
- III. Se informe a los interesados de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no respetarse se le aplicarán las sanciones que se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- IV. La persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., en su carácter de propietaria del predio identificado con expediente catastral número 37-126-001, deberá realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- V. La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, por lo que de presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, o conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 245, 260 y 361, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- VI. Con fundamento en lo establecido en el artículo 276, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de desarrollo urbano y el proyecto urbanístico tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá de exceder del término de tres años, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.
- VII. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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.
- VIII. Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplica-

ción de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Esta factibilidad y fijación de lineamientos generales de diseño urbano, está condicionada a que el solicitante realice el pago de los derechos correspondientes.

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

CUARTO: Difúndase el presente Dictamen en la Gaceta Municipal y en el portal de Internet *www.monterrey.gob.mx*.

MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 08 DE JULIO DE 2015
ASÍ LO ACUERDAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES
DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA
PRESIDENTE

REGIDOR JOSÉ ÓSCAR MENDOZA OVIEDO
SECRETARIO

REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ
VOCAL

REGIDORA ELIA DE LA FUENTE DE LA FUENTE
VOCAL

REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA
VOCAL

Rúbricas

